



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Fecha: 2025-07-06 08:15:50  
Asunto: PETICIÓN DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA  
Código: PM05-FO86-V16  
Tipo: DOCUMENTOS  
Oficina: SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

1-2025-35385



En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforma con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.  
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adere, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA  
07/06/2024  
CÓDIGO  
PM05-FO86  
VERSIÓN 16

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>URBANIZADORA MARVAL SAS</b>		2. Identificación Número NIT <b>830.012.053-3</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>RAFAEL AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>13.832.694</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>96058</b>
6. Dirección <b>Av EL Dorado No 69 A 51 , Torre b piso 4</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>dtorresg@marval.com.co</b>	
		8. Teléfono <b>801 7455565</b>	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-ZENTRAL</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ETAPA 2 (TORRE 3)</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta radicación: <b>313 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CL 16D 78 58</b>		13 Localidad - UPZ <b>Fontibón - UPZ 112 GRANJAS DE TECHO</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>N/A</b>
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 180 SI APLICA) 368	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Decapacidad) <b>Cero emisiones</b>
16. Licencia de urbanismo <b>11001-1-23-2303</b>	Fecha de ejecución <b>01-sept.-2023</b>	Curaduría <b>1</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-1-24-1632</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>15935,14</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>60293,12</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>15070,25</b>
21. Afiliación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % <b>%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>
24. Chap(s) <b>AAAC273YJWW</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C2029418</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>2% \$ 569.996.133</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-jul.-2028</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>	Escritura o Contrato número <b>2267</b>
		Fecha <b>08-sept.-2017</b>	Notaría <b>47</b>
31. Tiene Fianza de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>	Contrato <b>PREVENTAS</b>
		Fecha <b>26-may.-2023</b>	Vigencia <b>26-may.-2027</b>
			Prórroga

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copias de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentra gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecta cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copie de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°  
**400020250110**

FECHA  
**3 JUL 2025**

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

**24 JUL 2025**

**CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ**

Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**Edna Carolina Rodríguez**

Nombre y firma del funcionario  
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 827 de 2021.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE URBANISMO	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN</b> <b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE</b> <b>INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA</b>	FECHA
		30-12-2024
		CODIGO
		PM05-FO138
		VERSION
		12

ENAJENADOR: URBANIZADORA MARIA LA Quien realiza la solicitud Dona Toral  
 Nombre del Proyecto: Conjunto Residencial Zuri-Zental.

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		AFORADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SEDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigentes (Ver SEDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar).	✓				
	c. El enajenador es union titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con preguntas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 1. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirse).	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SEDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
		✓				

**1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	6. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/				
	b. Relacionar los datos de todos los croquis/seccas que presenten el proyecto, firmados por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin sustituciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma HTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta.	/				

**1. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA**

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá constar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		N/A	
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberá manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

**OBSERVACIONES:**  
 La Dra Julieta hablo con el Doctor Julio para presentar el proyecto con los estados financieros pasados 3 semanas

PROFESIONAL QUE REVISÓ: \_\_\_\_\_  
 Fecha de verificación: 3-07/2025  
 Firma del profesional: Edna Carolina Rocha c.c: 1019053742

RADICACIÓN COMPLETA:   
 SOLICITUD INCOMPLETA:   
 Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.  
 Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Diana Torres  
 Firma: \_\_\_\_\_  
 c.c: 101911811







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA GENERAL

Formulario 002-000

FLA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CASH	15. SALDO CONTABLE AL 31 DE MARZO	16. SALDO CONTABLE AL 31 DE MARZO									
				16-001. MAR-2002	16-002. JUN-2002	16-003. ABR-2003	16-004. MAY-2003	16-005. JUN-2003	16-006. JUL-2003	16-007. ABR-2004	16-008. MAY-2004	16-009. JUN-2004	16-010. JUL-2004
				Bimestre 41	Bimestre 42	Bimestre 43	Bimestre 44	Bimestre 45	Bimestre 46	Bimestre 47	Bimestre 48	Bimestre 49	Bimestre 50
<b>FUENTES</b>													
16. TERRENOS	15.319.948	15.319.948	0,000										
17. RECURSOS PROPIOS	29.966.452	29.966.452	0,000										
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000										
19. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000										
20. VENTAS FINANCIACIÓN	18.800.000	18.800.000	0,000										
21. VENTAS PROYECTO	57.910.858	57.910.858	0,000										
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000										
<b>23. TOTAL FUENTES</b>	<b>121.737.258</b>	<b>121.737.258</b>	<b>0,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>USOS</b>													
24. TERRENOS	15.319.948	15.319.948	0,000										
25. COSTOS DIRECTOS	24.818.246	24.818.246	0,000										
26. COSTOS INDIRECTOS	20.128.401	20.128.401	0,000										
27. GASTOS FINANCIEROS	306.043	306.043	0,000										
28. GASTOS DE VENTAS	3.281.763	3.281.763	0,000										
29. RECURSOS PROPIOS	29.966.452	29.966.452	0,000										
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000										
31. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000										
32. OTROS PAGOS (*)	0	0	0,000										
<b>33. TOTAL USOS</b>	<b>93.852.853</b>	<b>93.852.853</b>	<b>0,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
34. SALDO CASH Bimestral	27.944.267	27.944.267		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO				12.824.299	12.824.299	12.824.299	12.824.299	12.824.299	12.824.299	12.824.299	12.824.299	12.824.299	12.824.299
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):													
(**) OTROS PAGOS (Especificar):													
36. OBSERVACIÓN:													
37. FIRMA RESPONSABLE DEL REGISTRO:				38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ									

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

### ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 9 de junio de 2025
SOLICITANTE:	URBANIZADORA MARVAL S.A.S

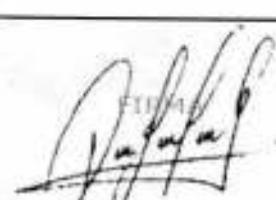
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-ZENTRAL		
DIRECCIÓN:	CL 16 D 78 58		
APARTAMENTOS:	313	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			15.925 m <sup>2</sup>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			961.998 \$/m <sup>2</sup>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			15.070 m <sup>2</sup>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			4.239.240 \$/m <sup>2</sup>

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 15.319.948	1.016.569 \$/m <sup>2</sup>	24,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 24.819.246	1.646.903 \$/m <sup>2</sup>	38,8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 20.159.401	1.337.695 \$/m <sup>2</sup>	31,6%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 306.043	20.308 \$/m <sup>2</sup>	0,5%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 3.281.763	217.764 \$/m <sup>2</sup>	5,1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 63.886.400	4.239.240 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 76.510.659	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 12.624.259
			16,5%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 15.319.948	24,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 29.966.452	46,9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 18.600.000	29,1%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 63.886.400	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	---



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
W11204  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
5

ANEXO DE VENTAS  
-Citas miles COP-

Decreto 2780 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 12 de 2011, artículo 105, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-jun-09		2. Solicitante URBANIZADORA MARVAL SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURU-ZENTRAL			
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		244.443	38,41	7.942	133,30			
Valor mínimo		244.443	30,78	6.364	133,30		2028	\$ 1.831.044
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		313		0		0
9. Observación:								10. Proyectado Solicitante
11A VALIDACIÓN							11B. Construcción de según el caso MS VBT	SI
Totales		313	\$ 76.510.699	11.862,10 m <sup>2</sup>	\$ 22.953.198		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
1	136	244.443	38,41	73.333	244.443	6.364	30,00%	VIS
2	137	244.443	38,41	73.333	488.886	6.364	30,00%	VIS
3	138	244.443	38,41	73.333	733.329	6.364	30,00%	VIS
4	139	244.443	30,78	73.333	977.772	7.942	30,00%	VIS
5	140	244.443	38,41	73.333	1.222.215	6.364	30,00%	VIS
6	141	244.443	38,41	73.333	1.466.658	6.364	30,00%	VIS
7	143	244.443	38,41	73.333	1.711.101	6.364	30,00%	VIS
8	144	244.443	38,41	73.333	1.955.544	6.364	30,00%	VIS
9	145	244.443	38,41	73.333	2.199.987	6.364	30,00%	VIS
10	146	244.443	38,41	73.333	2.444.430	6.364	30,00%	VIS
11	147	244.443	38,41	73.333	2.688.873	6.364	30,00%	VIS
12	149	244.443	38,41	73.333	2.933.316	6.364	30,00%	VIS
13	150	244.443	38,41	73.333	3.177.759	6.364	30,00%	VIS
14	236	244.443	38,41	73.333	3.422.202	6.364	30,00%	VIS
15	237	244.443	38,41	73.333	3.666.645	6.364	30,00%	VIS
16	238	244.443	38,41	73.333	3.911.088	6.364	30,00%	VIS
17	239	244.443	30,78	73.333	4.155.531	7.942	30,00%	VIS
18	240	244.443	38,41	73.333	4.399.974	6.364	30,00%	VIS
19	241	244.443	38,41	73.333	4.644.417	6.364	30,00%	VIS
20	242	244.443	38,41	73.333	4.888.860	6.364	30,00%	VIS
21	243	244.443	38,41	73.333	5.133.303	6.364	30,00%	VIS
22	244	244.443	38,41	73.333	5.377.746	6.364	30,00%	VIS
23	245	244.443	38,41	73.333	5.622.189	6.364	30,00%	VIS
24	246	244.443	38,41	73.333	5.866.632	6.364	30,00%	VIS
25	247	244.443	38,41	73.333	6.111.075	6.364	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA:  
16/10/2014  
CODIGO:  
PMS-FO121  
VERSION:  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras en miles COP-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 13 de 2012, artículo 38, literal a)

1. Fecha elaboración 2015-Jun-08		2. Solicitante: URBANIZADORA MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-CENTRAL			
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$/ m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		244.443	38,41	7.342	133,50			
Valor mínimo		244.443	38,78	6.364	133,50		2028	\$ 1.831.844
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0			313	0	0	0
9. Observación:								
10. Firma del Solicitante								
11. VALIDACIÓN		12. ¿Construcción según como NO VIS?						
		SI						
<b>Totales</b>		<b>313</b>	<b>\$ 76.510.659</b>	<b>11.862,10 m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 22.953.198</b>		<b>30,00%</b>	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
26	248	244.443	38,41	73.333	6.355.518	6.364	30,00%	VIS
27	249	244.443	38,41	73.333	6.599.961	6.364	30,00%	VIS
28	250	244.443	38,41	73.333	6.844.404	6.364	30,00%	VIS
29	336	244.443	38,41	73.333	7.088.847	6.364	30,00%	VIS
30	337	244.443	38,41	73.333	7.333.290	6.364	30,00%	VIS
31	338	244.443	38,41	73.333	7.577.733	6.364	30,00%	VIS
32	339	244.443	30,78	73.333	7.822.176	7.942	30,00%	VIS
33	340	244.443	38,41	73.333	8.066.619	6.364	30,00%	VIS
34	341	244.443	38,41	73.333	8.311.062	6.364	30,00%	VIS
35	342	244.443	38,41	73.333	8.555.505	6.364	30,00%	VIS
36	343	244.443	38,41	73.333	8.799.948	6.364	30,00%	VIS
37	344	244.443	38,41	73.333	9.044.391	6.364	30,00%	VIS
38	345	244.443	38,41	73.333	9.288.834	6.364	30,00%	VIS
39	346	244.443	38,41	73.333	9.533.277	6.364	30,00%	VIS
40	347	244.443	38,41	73.333	9.777.720	6.364	30,00%	VIS
41	348	244.443	38,41	73.333	10.022.163	6.364	30,00%	VIS
42	349	244.443	38,41	73.333	10.266.606	6.364	30,00%	VIS
43	350	244.443	38,41	73.333	10.511.049	6.364	30,00%	VIS
44	436	244.443	38,41	73.333	10.755.492	6.364	30,00%	VIS
45	437	244.443	38,41	73.333	10.999.935	6.364	30,00%	VIS
46	438	244.443	38,41	73.333	11.244.378	6.364	30,00%	VIS
47	439	244.443	30,78	73.333	11.488.821	7.942	30,00%	VIS
48	440	244.443	38,41	73.333	11.733.264	6.364	30,00%	VIS
49	441	244.443	38,41	73.333	11.977.707	6.364	30,00%	VIS
50	442	244.443	38,41	73.333	12.222.150	6.364	30,00%	VIS



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
30/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
10

ANEXO DE VENTAS  
COPES miles COPES

Decreto 2190 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c); Decreto 10 de 2012, artículo 103, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-jun-08		2. Solicitante URBANIZADORA MARVAL S.A.S		3. Nombre del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURICENTRAL					
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		244.443	38,41	7.942	133.50		2028	\$ 1.011.044	
Valor mínimo		244.443	30,78	6.364	133.50				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		313		0		0	
9. Observación:								10. Firma y sello de la entidad	
PLA VALIDACIÓN								11. Construcción aprobada como NO VIS	
Totales		313	\$ 76.510.659	11.882,10 m²	\$ 22.953.198		30,00%	SI	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
51	443	244.443	38,41	73.333	12.466.593	6.364	30,00%	VIS	
52	444	244.443	38,41	73.333	12.711.036	6.364	30,00%	VIS	
53	445	244.443	38,41	73.333	12.955.479	6.364	30,00%	VIS	
54	446	244.443	38,41	73.333	13.199.922	6.364	30,00%	VIS	
55	447	244.443	38,41	73.333	13.444.365	6.364	30,00%	VIS	
56	448	244.443	38,41	73.333	13.688.808	6.364	30,00%	VIS	
57	449	244.443	38,41	73.333	13.933.251	6.364	30,00%	VIS	
58	450	244.443	38,41	73.333	14.177.694	6.364	30,00%	VIS	
59	536	244.443	38,41	73.333	14.422.137	6.364	30,00%	VIS	
60	537	244.443	38,41	73.333	14.666.580	6.364	30,00%	VIS	
61	538	244.443	38,41	73.333	14.911.023	6.364	30,00%	VIS	
62	539	244.443	30,78	73.333	15.155.466	7.942	30,00%	VIS	
63	540	244.443	38,41	73.333	15.399.909	6.364	30,00%	VIS	
64	541	244.443	38,41	73.333	15.644.352	6.364	30,00%	VIS	
65	542	244.443	38,41	73.333	15.888.795	6.364	30,00%	VIS	
66	543	244.443	38,41	73.333	16.133.238	6.364	30,00%	VIS	
67	544	244.443	38,41	73.333	16.377.681	6.364	30,00%	VIS	
68	545	244.443	38,41	73.333	16.622.124	6.364	30,00%	VIS	
69	546	244.443	38,41	73.333	16.866.567	6.364	30,00%	VIS	
70	547	244.443	38,41	73.333	17.111.010	6.364	30,00%	VIS	
71	548	244.443	38,41	73.333	17.355.453	6.364	30,00%	VIS	
72	549	244.443	38,41	73.333	17.599.896	6.364	30,00%	VIS	
73	550	244.443	38,41	73.333	17.844.339	6.364	30,00%	VIS	
74	636	244.443	38,41	73.333	18.088.782	6.364	30,00%	VIS	
75	637	244.443	38,41	73.333	18.333.225	6.364	30,00%	VIS	



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA: 06/11/2024  
CODIGO: PM05-FO121  
VERSIÓN: 8

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP-

Decreto 2786 de 2006, Artículo 1.º, literal a) y Artículo 7.º, literal c) + Decreto 10 de 2010, artículo 185, literal a)

1. Fecha elaboración: 2025-jun-06		2. Solicitante: URBANIZADORA MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda: CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-CENTRAL			
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) por m² sencilo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		244.443	38,41	7.342	133,58		2028	8.631.544
Valor mínimo		244.443	30,78	6.364	133,58			
Cantidad VIVIENDAS por tipo:		0		313	0			0
9. Observación:								
FLA VALIDACIÓN		10. <input checked="" type="checkbox"/> Solicitante 11. <input checked="" type="checkbox"/> Inspección y Control de Construcción 12. <input checked="" type="checkbox"/> Saneamiento Básico						
<b>Totales</b>		<b>313</b>	<b>\$ 76.510.859</b>	<b>11.862,10 m²</b>	<b>\$ 22.953.198</b>		<b>30,00%</b>	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
76	638	244.443	38,41	73.333	18.577.668	6.364	30,00%	VIS
77	639	244.443	30,78	73.333	18.822.111	7.942	30,00%	VIS
78	640	244.443	38,41	73.333	19.066.554	6.364	30,00%	VIS
79	641	244.443	38,41	73.333	19.310.997	6.364	30,00%	VIS
80	642	244.443	38,41	73.333	19.555.440	6.364	30,00%	VIS
81	643	244.443	38,41	73.333	19.799.883	6.364	30,00%	VIS
82	644	244.443	38,41	73.333	20.044.326	6.364	30,00%	VIS
83	645	244.443	38,41	73.333	20.288.769	6.364	30,00%	VIS
84	646	244.443	38,41	73.333	20.533.212	6.364	30,00%	VIS
85	647	244.443	38,41	73.333	20.777.655	6.364	30,00%	VIS
86	648	244.443	38,41	73.333	21.022.098	6.364	30,00%	VIS
87	649	244.443	38,41	73.333	21.266.541	6.364	30,00%	VIS
88	650	244.443	38,41	73.333	21.510.984	6.364	30,00%	VIS
89	736	244.443	38,41	73.333	21.755.427	6.364	30,00%	VIS
90	737	244.443	38,41	73.333	21.999.870	6.364	30,00%	VIS
91	738	244.443	38,41	73.333	22.244.313	6.364	30,00%	VIS
92	739	244.443	30,78	73.333	22.488.756	7.942	30,00%	VIS
93	740	244.443	38,41	73.333	22.733.199	6.364	30,00%	VIS
94	741	244.443	38,41	73.333	22.977.642	6.364	30,00%	VIS
95	742	244.443	38,41	73.333	23.222.085	6.364	30,00%	VIS
96	743	244.443	38,41	73.333	23.466.528	6.364	30,00%	VIS
97	744	244.443	38,41	73.333	23.710.971	6.364	30,00%	VIS
98	745	244.443	38,41	73.333	23.955.414	6.364	30,00%	VIS
99	746	244.443	38,41	73.333	24.199.857	6.364	30,00%	VIS
100	747	244.443	38,41	73.333	24.444.300	6.364	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA:  
06/11/2014  
CODIGO:  
PM05-FO121  
VERSION:  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras en miles COP-

Decreto 2150 de 2006, Artículo 1, literal a, Artículo 7, literal c, Decreto 10 de 2012, artículo 165, literal c.

1. Fecha elaboración 2015-jun-08		2. Solicitante: URBANIZADORA MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-ZENTRAL			
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		244.443	38,41	7.342	133,60			
Valor mínimo		244.443	30,78	6.364	133,50		2028	\$ 1.831.044
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		313		0		0
9. Observación:								
PLA VALIDACION								Indique: ¿La construcción se aprobó como H. V. 10? SI
<b>Totales</b>		<b>313</b>	<b>\$ 76.510.680</b>	<b>11.862,10 m²</b>	<b>\$ 22.953.198</b>		<b>30,00%</b>	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
101	748	244.443	38,41	73.333	24.688.743	6.364	30,00%	VIS
102	749	244.443	38,41	73.333	24.933.186	6.364	30,00%	VIS
103	750	244.443	38,41	73.333	25.177.629	6.364	30,00%	VIS
104	836	244.443	38,41	73.333	25.422.072	6.364	30,00%	VIS
105	837	244.443	38,41	73.333	25.666.515	6.364	30,00%	VIS
106	838	244.443	38,41	73.333	25.910.958	6.364	30,00%	VIS
107	839	244.443	30,78	73.333	26.155.401	7.942	30,00%	VIS
108	840	244.443	38,41	73.333	26.399.844	6.364	30,00%	VIS
109	841	244.443	38,41	73.333	26.644.287	6.364	30,00%	VIS
110	842	244.443	38,41	73.333	26.888.730	6.364	30,00%	VIS
111	843	244.443	38,41	73.333	27.133.173	6.364	30,00%	VIS
112	844	244.443	38,41	73.333	27.377.616	6.364	30,00%	VIS
113	845	244.443	38,41	73.333	27.622.059	6.364	30,00%	VIS
114	846	244.443	38,41	73.333	27.866.502	6.364	30,00%	VIS
115	847	244.443	38,41	73.333	28.110.945	6.364	30,00%	VIS
116	848	244.443	38,41	73.333	28.355.388	6.364	30,00%	VIS
117	849	244.443	38,41	73.333	28.599.831	6.364	30,00%	VIS
118	850	244.443	38,41	73.333	28.844.274	6.364	30,00%	VIS
119	936	244.443	38,41	73.333	29.088.717	6.364	30,00%	VIS
120	937	244.443	38,41	73.333	29.333.160	6.364	30,00%	VIS
121	938	244.443	38,41	73.333	29.577.603	6.364	30,00%	VIS
122	939	244.443	30,78	73.333	29.822.046	7.942	30,00%	VIS
123	940	244.443	38,41	73.333	30.066.489	6.364	30,00%	VIS
124	941	244.443	38,41	73.333	30.310.932	6.364	30,00%	VIS
125	942	244.443	38,41	73.333	30.555.375	6.364	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA: 06/11/2024  
CODIGO: PM05-FO121  
VERSION: 0

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras en miles COP-

Decreto 2582 de 2008, Artículo 1, literal a), Artículo 7, literal c) y Decreto 5 de 2012, artículo 30, literal a)

1. Fecha elaboración: 2025-ja-ab	2. Solicitante: URBANIZADORA MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda: CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-ZENTRAL			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo: 244.443	38,41	7.942	133,30		2028	\$ 1.051.044
	Valor mínimo: 244.443	30,78	6.364	133,30			
	Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		313	VIVIENDAS: 0		0
9. Observación:							
10. Firma del solicitante:							

PLA VALIDACIÓN	Fecha: 06/11/2024	¿Lic. Construcción aprobada como NO? SI
----------------	-------------------	---

Totales	313	\$ 76.510.659	11.862,10 m²	\$ 22.953.198		30,00%	
---------	-----	---------------	--------------	---------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
126	943	244.443	38,41	73.333	30.799.818	6.364	30,00%	VIS
127	944	244.443	38,41	73.333	31.044.261	6.364	30,00%	VIS
128	945	244.443	38,41	73.333	31.288.704	6.364	30,00%	VIS
129	946	244.443	38,41	73.333	31.533.147	6.364	30,00%	VIS
130	947	244.443	38,41	73.333	31.777.590	6.364	30,00%	VIS
131	948	244.443	38,41	73.333	32.022.033	6.364	30,00%	VIS
132	949	244.443	38,41	73.333	32.266.476	6.364	30,00%	VIS
133	950	244.443	38,41	73.333	32.510.919	6.364	30,00%	VIS
134	1036	244.443	38,41	73.333	32.755.362	6.364	30,00%	VIS
135	1037	244.443	38,41	73.333	32.999.805	6.364	30,00%	VIS
136	1038	244.443	38,41	73.333	33.244.248	6.364	30,00%	VIS
137	1039	244.443	30,78	73.333	33.488.691	7.942	30,00%	VIS
138	1040	244.443	38,41	73.333	33.733.134	6.364	30,00%	VIS
139	1041	244.443	38,41	73.333	33.977.577	6.364	30,00%	VIS
140	1042	244.443	38,41	73.333	34.222.020	6.364	30,00%	VIS
141	1043	244.443	38,41	73.333	34.466.463	6.364	30,00%	VIS
142	1044	244.443	38,41	73.333	34.710.906	6.364	30,00%	VIS
143	1045	244.443	38,41	73.333	34.955.349	6.364	30,00%	VIS
144	1046	244.443	38,41	73.333	35.199.792	6.364	30,00%	VIS
145	1047	244.443	38,41	73.333	35.444.235	6.364	30,00%	VIS
146	1048	244.443	38,41	73.333	35.688.678	6.364	30,00%	VIS
147	1049	244.443	38,41	73.333	35.933.121	6.364	30,00%	VIS
148	1050	244.443	38,41	73.333	36.177.564	6.364	30,00%	VIS
149	1136	244.443	38,41	73.333	36.422.007	6.364	30,00%	VIS
150	1137	244.443	38,41	73.333	36.666.450	6.364	30,00%	VIS



ANEXO DE VENTAS  
-Citas miles COP-

Decreto 2186 de 2006, Artículo 1, literal a y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2010, artículo 190, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-jun-09	2. Solicitante: URBANIZADORA MARVAL S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURU-CENTRAL							
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		244.443	38,41	7.942	133,30		2028	\$ 1.831.044	
Valor mínimo		244.443	30,78	6.364	133,30				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0			313		0	0	
9. Observación:								10. Firma del Solicitante 	

11. VALIDACIÓN							12. Estado de la Vivienda (1) En Construcción (2) Parada como No (3) Parada como Sí	SI
----------------	--	--	--	--	--	--	--	----

Totales	313	\$ 76.510.659	11.862,18 m²	\$ 22.953.198		30,00%
---------	-----	---------------	--------------	---------------	--	--------

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
176	1248	244.443	38,41	73.333	43.021.968	6.364	30,00%	VIS
177	1249	244.443	38,41	73.333	43.266.411	6.364	30,00%	VIS
178	1250	244.443	38,41	73.333	43.510.854	6.364	30,00%	VIS
179	1336	244.443	38,41	73.333	43.755.297	6.364	30,00%	VIS
180	1337	244.443	38,41	73.333	43.999.740	6.364	30,00%	VIS
181	1338	244.443	38,41	73.333	44.244.183	6.364	30,00%	VIS
182	1339	244.443	30,78	73.333	44.488.626	7.942	30,00%	VIS
183	1340	244.443	38,41	73.333	44.733.069	6.364	30,00%	VIS
184	1341	244.443	38,41	73.333	44.977.512	6.364	30,00%	VIS
185	1342	244.443	38,41	73.333	45.221.955	6.364	30,00%	VIS
186	1343	244.443	38,41	73.333	45.466.398	6.364	30,00%	VIS
187	1344	244.443	38,41	73.333	45.710.841	6.364	30,00%	VIS
188	1345	244.443	38,41	73.333	45.955.284	6.364	30,00%	VIS
189	1346	244.443	38,41	73.333	46.199.727	6.364	30,00%	VIS
190	1347	244.443	38,41	73.333	46.444.170	6.364	30,00%	VIS
191	1348	244.443	38,41	73.333	46.688.613	6.364	30,00%	VIS
192	1349	244.443	38,41	73.333	46.933.056	6.364	30,00%	VIS
193	1350	244.443	38,41	73.333	47.177.499	6.364	30,00%	VIS
194	1436	244.443	38,41	73.333	47.421.942	6.364	30,00%	VIS
195	1437	244.443	38,41	73.333	47.666.385	6.364	30,00%	VIS
196	1438	244.443	38,41	73.333	47.910.828	6.364	30,00%	VIS
197	1439	244.443	30,78	73.333	48.155.271	7.942	30,00%	VIS
198	1440	244.443	38,41	73.333	48.399.714	6.364	30,00%	VIS
199	1441	244.443	38,41	73.333	48.644.157	6.364	30,00%	VIS
200	1442	244.443	38,41	73.333	48.888.600	6.364	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FOHA 0611204  
CODIGO PAS-FO11  
VERSION 10

ANEXO DE VENTAS  
-Otros miles COP-

Decreto 226 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal i) y Decreto 12 de 2011 artículo 16, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-Jun-08		2. Solicitante: URBANIZADORA MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-ZENTRAL			
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		244.443	38,41	7.942	133.50		2028	1.131.044
Valor mínimo		244.443	38,78	6.364	133.50			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		313		0		0
<b>B. Observación:</b>								
<b>PLA VALIDACIÓN</b>								Indique si la construcción será caso VIS <b>SI</b>
<b>Totales</b>		<b>313</b>	<b>\$ 76.510.659</b>	<b>11.862,10 m²</b>	<b>\$ 22.953.198</b>		<b>30,00%</b>	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
201	1443	244.443	38,41	73.333	49.133.043	6.364	30,00%	VIS
202	1444	244.443	38,41	73.333	49.377.486	6.364	30,00%	VIS
203	1445	244.443	38,41	73.333	49.621.929	6.364	30,00%	VIS
204	1446	244.443	38,41	73.333	49.866.372	6.364	30,00%	VIS
205	1447	244.443	38,41	73.333	50.110.815	6.364	30,00%	VIS
206	1448	244.443	38,41	73.333	50.355.258	6.364	30,00%	VIS
207	1449	244.443	38,41	73.333	50.599.701	6.364	30,00%	VIS
208	1450	244.443	38,41	73.333	50.844.144	6.364	30,00%	VIS
209	1536	244.443	38,41	73.333	51.088.587	6.364	30,00%	VIS
210	1537	244.443	38,41	73.333	51.333.030	6.364	30,00%	VIS
211	1538	244.443	38,41	73.333	51.577.473	6.364	30,00%	VIS
212	1539	244.443	30,78	73.333	51.821.916	7.942	30,00%	VIS
213	1540	244.443	38,41	73.333	52.066.359	6.364	30,00%	VIS
214	1541	244.443	38,41	73.333	52.310.802	6.364	30,00%	VIS
215	1542	244.443	38,41	73.333	52.555.245	6.364	30,00%	VIS
216	1543	244.443	38,41	73.333	52.799.688	6.364	30,00%	VIS
217	1544	244.443	38,41	73.333	53.044.131	6.364	30,00%	VIS
218	1545	244.443	38,41	73.333	53.288.574	6.364	30,00%	VIS
219	1546	244.443	38,41	73.333	53.533.017	6.364	30,00%	VIS
220	1547	244.443	38,41	73.333	53.777.460	6.364	30,00%	VIS
221	1548	244.443	38,41	73.333	54.021.903	6.364	30,00%	VIS
222	1549	244.443	38,41	73.333	54.266.346	6.364	30,00%	VIS
223	1550	244.443	38,41	73.333	54.510.789	6.364	30,00%	VIS
224	1636	244.443	38,41	73.333	54.755.232	6.364	30,00%	VIS
225	1637	244.443	38,41	73.333	54.999.675	6.364	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSION  
0

ANEXO DE VENTAS  
-Otros miles COPs

Decreto 270 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal d) y Decreto 13 de 2012, artículo 38, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-jun-09		2. Solicitante: URBANIZADORA MARVAL SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-CENTRAL			
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$/ m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		244.443	38,41	7.942	133,50		2028	5.731.044
Valor mínimo		244.443	30,78	8.364	133,50			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		313		VIVIENDAS 0		NO VIVIDAS 0
<b>9.</b> Observación:								<b>10. Firma Solicitante</b>
<b>FLA VALIDACIÓN</b>								Indique: ¿Hay construcción sobre casa NO VIV? <input checked="" type="checkbox"/> SI
<b>Totales</b>		<b>313</b>	<b>\$ 76.510.659</b>	<b>11.862,10 m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 22.953.198</b>		<b>30,00%</b>	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
226	1638	244.443	38,41	73.333	55.244.118	6.364	30,00%	VIS
227	1639	244.443	30,78	73.333	55.488.561	7.942	30,00%	VIS
228	1640	244.443	38,41	73.333	55.733.004	6.364	30,00%	VIS
229	1641	244.443	38,41	73.333	55.977.447	6.364	30,00%	VIS
230	1642	244.443	38,41	73.333	56.221.890	6.364	30,00%	VIS
231	1643	244.443	38,41	73.333	56.466.333	6.364	30,00%	VIS
232	1644	244.443	38,41	73.333	56.710.776	6.364	30,00%	VIS
233	1645	244.443	38,41	73.333	56.955.219	6.364	30,00%	VIS
234	1646	244.443	38,41	73.333	57.199.662	6.364	30,00%	VIS
235	1647	244.443	38,41	73.333	57.444.105	6.364	30,00%	VIS
236	1648	244.443	38,41	73.333	57.688.548	6.364	30,00%	VIS
237	1649	244.443	38,41	73.333	57.932.991	6.364	30,00%	VIS
238	1650	244.443	38,41	73.333	58.177.434	6.364	30,00%	VIS
239	1736	244.443	38,41	73.333	58.421.877	6.364	30,00%	VIS
240	1737	244.443	38,41	73.333	58.666.320	6.364	30,00%	VIS
241	1738	244.443	38,41	73.333	58.910.763	6.364	30,00%	VIS
242	1739	244.443	30,78	73.333	59.155.206	7.942	30,00%	VIS
243	1740	244.443	38,41	73.333	59.399.649	6.364	30,00%	VIS
244	1741	244.443	38,41	73.333	59.644.092	6.364	30,00%	VIS
245	1742	244.443	38,41	73.333	59.888.535	6.364	30,00%	VIS
246	1743	244.443	38,41	73.333	60.132.978	6.364	30,00%	VIS
247	1744	244.443	38,41	73.333	60.377.421	6.364	30,00%	VIS
248	1745	244.443	38,41	73.333	60.621.864	6.364	30,00%	VIS
249	1746	244.443	38,41	73.333	60.866.307	6.364	30,00%	VIS
250	1747	244.443	38,41	73.333	61.110.750	6.364	30,00%	VIS

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras en miles COP-

Decreto 1781 de 2009, Artículo 1, literal a y Artículo 7, literal c y Decreto 10 de 2012, artículo 185, literal c

1. Fecha elaboración 2025-Jun-08	2. Solicitante: URBANGADORA MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-CENTRAL			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) (garaje sanción) miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	244.443	38,41	7.942	133,30	2028	5.321.044
	Valor mínimo	244.443	30,78	6.364	133,30		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		313		0	0	0
B. Observación:							

19. Firma del representante



FEA VALIDACIÓN	Indicador ¿Una observación es reportada como NO VIS? <b>SI</b>
----------------	--

Totales		313	\$ 76.510.659	11.862,10 m <sup>2</sup>	\$ 22.953.198		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
251	1748	244.443	38,41	73.333	61.355.193	6.364	30,00%	VIS
252	1749	244.443	38,41	73.333	61.599.636	6.364	30,00%	VIS
253	1750	244.443	38,41	73.333	61.844.079	6.364	30,00%	VIS
254	1836	244.443	38,41	73.333	62.088.522	6.364	30,00%	VIS
255	1837	244.443	38,41	73.333	62.332.965	6.364	30,00%	VIS
256	1838	244.443	38,41	73.333	62.577.408	6.364	30,00%	VIS
257	1839	244.443	30,78	73.333	62.821.851	7.942	30,00%	VIS
258	1840	244.443	38,41	73.333	63.066.294	6.364	30,00%	VIS
259	1841	244.443	38,41	73.333	63.310.737	6.364	30,00%	VIS
260	1842	244.443	38,41	73.333	63.555.180	6.364	30,00%	VIS
261	1843	244.443	38,41	73.333	63.799.623	6.364	30,00%	VIS
262	1844	244.443	38,41	73.333	64.044.066	6.364	30,00%	VIS
263	1845	244.443	38,41	73.333	64.288.509	6.364	30,00%	VIS
264	1846	244.443	38,41	73.333	64.532.952	6.364	30,00%	VIS
265	1847	244.443	38,41	73.333	64.777.395	6.364	30,00%	VIS
266	1848	244.443	38,41	73.333	65.021.838	6.364	30,00%	VIS
267	1849	244.443	38,41	73.333	65.266.281	6.364	30,00%	VIS
268	1850	244.443	38,41	73.333	65.510.724	6.364	30,00%	VIS
269	1936	244.443	38,41	73.333	65.755.167	6.364	30,00%	VIS
270	1937	244.443	38,41	73.333	65.999.610	6.364	30,00%	VIS
271	1938	244.443	38,41	73.333	66.244.053	6.364	30,00%	VIS
272	1939	244.443	30,78	73.333	66.488.496	7.942	30,00%	VIS
273	1940	244.443	38,41	73.333	66.732.939	6.364	30,00%	VIS
274	1941	244.443	38,41	73.333	66.977.382	6.364	30,00%	VIS
275	1942	244.443	38,41	73.333	67.221.825	6.364	30,00%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 26/11/2014
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 1

AMORO DE VENTAS  
Cifras en COP

Decreto 2380 de 2008, Artículo 1, inciso 1 y Artículo 7, inciso 1 y Decreto 18 de 2012, artículo 35, inciso 2

1. Fecha elaboración 2015-jun-09	2. Solicitante: URBANIZADORA MARVAL S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI-CENTRAL						
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$/ m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo más\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		244.443	38,41	7.942	133,50		2028	1.631.044
Valor mínimo		244.443	30,78	6.364	133,50			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		313		0		0

9. Observación:

10. Firma del Solicitante

11. Firma de validación

12. Tipo de conexión al servicio como NO VIS

13. Si

Totales		313	\$ 76.510.659	11.862,10 m²	\$ 22.953.198	30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
276	1943	244.443	38,41	73.333	67.486.268	6.364	30,00%	VIS
277	1944	244.443	38,41	73.333	67.710.711	6.364	30,00%	VIS
278	1945	244.443	38,41	73.333	67.955.154	6.364	30,00%	VIS
279	1946	244.443	38,41	73.333	68.199.597	6.364	30,00%	VIS
280	1947	244.443	38,41	73.333	68.444.040	6.364	30,00%	VIS
281	1948	244.443	38,41	73.333	68.688.483	6.364	30,00%	VIS
282	1949	244.443	38,41	73.333	68.932.926	6.364	30,00%	VIS
283	1950	244.443	38,41	73.333	69.177.369	6.364	30,00%	VIS
284	2036	244.443	38,41	73.333	69.421.812	6.364	30,00%	VIS
285	2037	244.443	38,41	73.333	69.666.255	6.364	30,00%	VIS
286	2038	244.443	38,41	73.333	69.910.698	6.364	30,00%	VIS
287	2039	244.443	30,78	73.333	70.155.141	7.942	30,00%	VIS
288	2040	244.443	38,41	73.333	70.399.584	6.364	30,00%	VIS
289	2041	244.443	38,41	73.333	70.644.027	6.364	30,00%	VIS
290	2042	244.443	38,41	73.333	70.888.470	6.364	30,00%	VIS
291	2043	244.443	38,41	73.333	71.132.913	6.364	30,00%	VIS
292	2044	244.443	38,41	73.333	71.377.356	6.364	30,00%	VIS
293	2045	244.443	38,41	73.333	71.621.799	6.364	30,00%	VIS
294	2046	244.443	38,41	73.333	71.866.242	6.364	30,00%	VIS
295	2047	244.443	38,41	73.333	72.110.685	6.364	30,00%	VIS
296	2048	244.443	38,41	73.333	72.355.128	6.364	30,00%	VIS
297	2049	244.443	38,41	73.333	72.599.571	6.364	30,00%	VIS
298	2050	244.443	38,41	73.333	72.844.014	6.364	30,00%	VIS
299	2136	244.443	38,41	73.333	73.088.457	6.364	30,00%	VIS
300	2137	244.443	38,41	73.333	73.332.900	6.364	30,00%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 30/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 5

MONEDA DE VENTAS  
-Cifras miles COP

Decreto 2380 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 182, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-jun-08	2. Solicitante: URBANCADORA MARVAL S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ZURICENTRAL			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	244.443	38,41	7.942	133,50	2028	\$ 31.044
	Valor mínimo	244.443	30,78	6.364	133,50		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		313	0	0	0	0
9. Observación:							
10. Firma del Solicitante							

PLA VALIDACIÓN	¿Uso Construcción según caso NO SI	SI
----------------	------------------------------------	----

Totales		313	\$ 76.510.659	11.862,10 m²	\$ 22.953.198		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
301	2138	244.443	38,41	73.333	73.577.343	6.364	30,00%	VIS
302	2139	244.443	30,78	73.333	73.821.786	7.942	30,00%	VIS
303	2140	244.443	38,41	73.333	74.066.229	6.364	30,00%	VIS
304	2141	244.443	38,41	73.333	74.310.672	6.364	30,00%	VIS
305	2142	244.443	38,41	73.333	74.555.115	6.364	30,00%	VIS
306	2143	244.443	38,41	73.333	74.799.558	6.364	30,00%	VIS
307	2144	244.443	38,41	73.333	75.044.001	6.364	30,00%	VIS
308	2145	244.443	38,41	73.333	75.288.444	6.364	30,00%	VIS
309	2146	244.443	38,41	73.333	75.532.887	6.364	30,00%	VIS
310	2147	244.443	38,41	73.333	75.777.330	6.364	30,00%	VIS
311	2148	244.443	38,41	73.333	76.021.773	6.364	30,00%	VIS
312	2149	244.443	38,41	73.333	76.266.216	6.364	30,00%	VIS
313	2150	244.443	38,41	73.333	76.510.659	6.364	30,00%	VIS
314								
315								
316								
317								
318								
319								
320								
321								
322								
323								
324								
325								

 <p><b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT</p>	<p>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p><b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</p>	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM85-FO124
		VERSIÓN 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIA ZURI-ZENTRAL

ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 313

DIRECCIÓN: CL 16D 78 58

CONSTRUCTORA: URBANIZADORA MARVAL SAS

FECHA (dd-mm-aa): 2/07/2025

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

2.1. ¿El proyecto opta por las incentivas del decreto 582 del 2023?  SI  NO

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?  SI  NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?  SI  NO

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por intrusión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:  SI  NO

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por ensanchamiento en suelo urbano y de expansión"?  SI  NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?  SI  NO

Seleccione de que tipo:

- \* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- \* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- \* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- \* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- \* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, (Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- \* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
- \* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- \* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con acciones: Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
- \* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

**2.7. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:  
**PILOTES**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:  
**PRE-EXCAVADOS**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:  
INDUSTRIALIZADA

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA  SI  NO Tipo de ladrillo y localización:  
MAMPOSTERÍA A LA VISTA EN LADRILLO Y CONCRETO CON PINTURA PARA EXTERIORES

2.10.2. BLOQUE  SI  NO Tipo de bloque y localización:  
MUROS INTERIORES DIVISORIOS

2.10.3. OTRAS DIVISIONES  SI  NO Tipo de división y localización:  
MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES EN CONCRETO A LA VISTA

2.11. PAÑETES  
En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

2.12. VENTANERÍA  
ALUMINIO  SI  NO LAMINA COLD ROLLED  SI  NO  
P.V.C.  SI  NO OTRA  SI Cual? \_\_\_\_\_

Describe el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):  
Espesor del vidrio: \_\_\_\_\_ 3 mm MARCO EN ALUMINIO

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:  
MAMPOSTERÍA A LA VISTA EN LADRILLO Y CONCRETO CON PINTURA PARA EXTERIORES

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:  
CERÁMICA Y PORCELANATO

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:  
Cubierta Verde  SI  NO Porcentaje del área de cubierta útil \_\_\_\_\_

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:  
CONCRETO

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:  
REJA METALICA Y MAMPOSTERÍA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:  
CONCRETO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"  
 SI  NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?  
 SI  NO



4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISION BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BAÑO PRINCIPAL \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BAÑO PRINCIPAL \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BAÑO PRINCIPAL \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Descarga: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

4.10. ILUMINACION

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI  NO

- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**NOTA:** Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las nuevas especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe deterioramiento de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural



**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La garantía de la fe pública

# Notaria

## Tercera de Bucaramanga

CERTIFICADO NUMERO 0273

LA SUSCRITA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA  
CERTIFICA

Que Por medio de la escritura pública número **1535** de fecha **14** de Abril de **2010**, de la Notaría a mi cargo, el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Bucaramanga, identificado con la cédula número **13.832.694** de Bucaramanga, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre y en representación en calidad de Gerente General de las sociedades de las Sociedades **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga distinguida con el Nit. **890211777-9** legalmente constituida mediante escritura pública número **3.794** del **27** de Septiembre de **1.985**, otorgada en la Notaria Cuarta del Círculo de Bucaramanga, reformada mediante varias escrituras siendo la ultima de ellas la número **6.257** del **24** de Diciembre de **2009** de la Notaria Tercera del Círculo de Bucaramanga. **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** con el Nit. **830.012.053-3** con domicilio principal en Bogotá D.C. y Sucursal en Bucaramanga, constituida mediante escritura pública número **4522** de fecha **2** de Diciembre de **1.995**, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga y **MARVAL S.A.** con NIT. número **890.205.645-0**, con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga y sucursal en la ciudad de Bogotá, sociedad constituida mediante escritura pública número **2271** de fecha **24** de Diciembre **1.976**, de la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga reformada por varias escrituras siendo la ultima de ellas **6251** del **24** de Diciembre de **2009**, de la Notaria Tercera de Bucaramanga, constitución y representación que acredita con los respectivos certificados de Existencia y Representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, que se anexa a la presente escritura para su debida protocolización, **CONFIRIÓ PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a favor de **CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **91.280.360** de Bucaramanga.

**NO SE HALLO CONSTANCIA DE QUE DICHO PODER HAYA SIDO MODIFICADO, SUSTITUIDO O REVOCADO.**

**SE EXPIDE EL PRESENTE EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA A VEINTICINCO (25) DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025), CON DESTINO AL INTERESADO.**

**LA NOTARIA TERCERA**

*Margarita Lopez Cely*

**NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA**



MinJusticia

**PROSPERIDAD PARA TODOS**

Notaria Tercera de Bucaramanga (Sder)  
 Notaria Margarita López Cely  
 Dirección: Calle 36 #13-49 Centro  
 Teléfono: 6337100  
 Email: copiasescrituras@notaria3bga.com

cadena. pública de Colomlon

Impartir autoridad para sus reflexiones de copia de escritura pública, notificación y juramentos sus artículos notariales

C&S13824298



27-10-24

## ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

### Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-DEFINICIONES.** Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

**Acuerdo para Uso de Firma Electrónica:** Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

**Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica:** *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

#### **PARÁGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA**

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

**PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular.** Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

**PARÁGRAFO 3. Responsabilidad.** Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

**QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**PARÁGRAFO 1.** - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

**PARÁGRAFO 2.** - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS.** LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

**SÉPTIMA-DEFINICIONES.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación: Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

**OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA.** El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación,

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE MARVAL S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI					
0.	Partes	Serán partes del Contrato de Fiducia: La Fiduciaria, El Constituyente - Constructor, Promotor conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato.			
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		fswitzer@alianza.com.co	
2.	Constituyente Constructor	Urbanizadora Marval S.A.S. identificada con NIT. 830.012.053-3			
		Dirección	Av. Dorado No. 69 a 51 Torre B Piso 4	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		umv@marval.com.co	
		Porcentaje de Participación		100%	
3.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión			
4.	Inmueble	Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-20294018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro			
5.	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por las siguientes edificaciones: 5 torres residenciales las torres 1, 2 y 3 de 21 pisos y las torres 4 y 5 de 22 pisos: TORRE 1: Piso 1: 14 apartamentos. Piso tipo 15 apartamentos. TORRE 2: Piso 1: 19 apartamentos. Piso tipo 20 apartamentos. TORRE 3: Piso 1: 14 apartamentos. Piso tipo 15 apartamentos. TORRE 4: Piso 1: 22 apartamentos. Piso tipo 23 apartamentos. TORRE 5: Piso 1: 15 apartamentos. Piso tipo 16 apartamentos. Totales: Piso 1: 84 apartamentos. Pisos tipo: 1819 apartamentos. Total: 1903 apartamentos (incluye en 1% destinados a PMR, que corresponden a 19 apartamentos). Cuenta con 380 parqueaderos (13 para movilidad reducida) de los cuales 128 son para visitantes. 1 Edificio para equipamiento comunal y 1 Edificio para comercio, ubicados según diseño de urbanismo.			
		Los cuáles serán distribuidos y comercializados en etapas así			
		ETAPA 1: Torre 1 y 2 con un total de setecientos treinta y tres (733) unidades inmobiliarias tipo apartamentos.			
		ETAPA 2: Torre 3 con un total de trescientas catorce (314) unidades inmobiliarias tipo apartamentos.			
		ETAPA 3: Torre 4 con un total de quinientos seis (506) unidades inmobiliarias tipo apartamentos.			
ETAPA 4: Torre 5 con un total de trescientas cincuenta y un (351) unidades inmobiliarias tipo apartamentos.					
6.	Vigencia Fase Pre - Constructivo	ETAPA 1: Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato, Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.			
		ETAPA 2: Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la notificación escrita del inicio de la comercialización de la señal etapa remitida para tal fin por parte del Constituyente - Constructor. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.			

26 May/25 ←

26 May /27



		<p>ETAPA 3: Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la notificación escrita del inicio de la comercialización de la señalada etapa remitida para tal fin por parte del Constituyente – Constructor. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.</p> <p>ETAPA 4: Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la notificación escrita del inicio de la comercialización de la señalada etapa remitida para tal fin por parte del Constituyente – Constructor. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.</p>
7.	Clausulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Numeral 19 – Modificación del Contrato.</b></li> <li>• <b>Numeral 6 – Cuando Procede La Devolución De Recursos.</b></li> <li>• <b>Numeral 9 Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento</b></li> <li>• <b>Numeral 8 – Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</b></li> <li>• <b>Numeral 17 – Cesión del Contrato.</b></li> </ul>
8.	Condiciones de Giro	<p>El Constituyente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Condiciones Jurídicas:</b> Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Constituyente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmuebles fueron adquiridos con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble deberá ser el Fideicomiso Elimarc Marín Valencia, el cual es administrado por Alianza fiduciaria S.A en donde el Constituyente – Constructor tiene el control y la calidad de Fideicomitente.</li> </ol> <p>Adicionalmente el Constituyente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) el estudio de títulos en caso de que el estudio de títulos entregado al momento del incremento del(los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario o Fideicomiso Lote, según corresponda presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Constituyente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. <b>Condiciones Técnicas:</b> Consiste en la entrega de los siguientes documentos:             <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constituyente - Constructor.</li> </ol> </li> </ol>





		<p>2.2. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>2.3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto debidamente suscrita por el representante legal del Constituyente – Constructor.</p> <p>3. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos:</p> <p>3.1. <b>Etapas 1:</b> Contratos de Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) de la primera etapa del Proyecto.</p> <p>3.2. <b>Etapas 2:</b> Contratos de Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) de la primera etapa del Proyecto.</p> <p>3.3. <b>Etapas 3:</b> Contratos de Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) de la primera etapa del Proyecto.</p> <p>3.4. <b>Etapas 4:</b> Contratos de Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) de la primera etapa del Proyecto</p> <p>Suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Constituyente - Constructor por intermedio del CONSTITUYENTE- Según aplique) como beneficiario de los Recursos en el evento que este último cumpla con las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Constituyente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Constituyente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.</p> <p>Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro.</p> <p>4. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito.</p>
--	--	--



		<p>5. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>6. Otras:</p> <p>6.1. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>6.2. Que el Constituyente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato.</p>
9.	El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor	Si X no ____
10.	Administrador de Cuenta	Nombre: Kelly Johana Capacho Laiton C.c. 1.098.698.505 Tel. 3076333987 Correo: kcapacho@marval.com.co

### Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:
  - 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
  - 1.2. La vinculación de (los) Adquirente(s) a la fase de preventa del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constructor para el desarrollo del Proyecto.
  - 1.3. La entrega al Constituyente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento integro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.
  - 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.

**Finalidad del Contrato:** Mantener invertidos en el Fondo los Recursos entregados por el (los) Adherente(s) hasta tanto el Constituyente - Constructor acredite el cumplimiento integro de las Condiciones De Giro, lo cual deberá darse dentro de los plazos dispuestos en el Contrato.

**Nota:** El Constituyente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

-El Constituyente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.



2. **Bienes fideicomitidos.** Son los bienes que integren el Contrato, los cuales para efectos de este corresponderán únicamente a Recursos. Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos cuando Alianza: i) tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) exista la plena identificación de éstos; y iii) se cuente con la plena vinculación del (los) Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
3. **Rendimientos o utilidades.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constituyente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s).

**PARA TENER EN CUENTA:** En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Constituyente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Constituyente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato, según corresponda.

**4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

**4.1. Obligaciones Del Constituyente - Constructor.**

- a. Remitir a Alianza la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular básica jurídica de la Superintendencia Financiera.
- b. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a adquisición los Activo(s) Inmobiliario(s).
- c. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- d. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- e. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y el (los) Adquirente(s).
- f. Dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha y retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- g. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
- h. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Constituyente - Constructor.
- i. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en circular externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
- j. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).



- k. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
  - l. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte de del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
  - m. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
  - n. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
  - o. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
  - p. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
  - q. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de estos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
  - r. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte del (los) Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Constituyente - Constructor.
  - s. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
  - t. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
  - u. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
  - v. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
  - w. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
  - x. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Constituyente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 4.2. Derechos Del Constituyente - Constructor.
- a. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
  - b. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios



de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.

- c. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- d. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

#### 4.3. Obligaciones De Alianza

- a. Abstenerse de recibir Recursos del (los) Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de este, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- b. Entregar los Recursos al Constituyente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- c. Recibir del (los) Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- d. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Constituyente - Constructor para tales efectos.
- e. Llevar una contabilidad del encargo fiduciario separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Constituyente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato conforme los reportes que le sean entregados por el Constituyente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del encargo.
- f. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, así como presentar la rendición final de cuentas al Constituyente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Constituyente - Constructor en el presente Contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando.
- g. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato, conforme las normas de protección de datos personales.
- h. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato.
- i. Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Constituyente - Constructor, a los Adquirentes y al Constituyente - Constructor.
- j. Pedir instrucciones al Constituyente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- k. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- l. Informar al Constituyente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- m. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s), en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza.
- n. Realizar una capacitación a los funcionarios del Constituyente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- o. Informar al (los) Adquirente(s), acerca de la terminación del Contrato por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato.



- p. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato.
- q. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

#### 4.4. Derechos De Alianza.

- a. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
  - b. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
  - c. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Constituyente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
  - d. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
  - e. Solicitar cuando lo considere necesario, al Constituyente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
  - f. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
  - g. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
5. **Entrega de Recursos al Constituyente - Constructor** Alianza entregará al Constituyente - Constructor los Recursos que integren el Contrato siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro para cada etapa del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto (si aplica).
6. **Cuando Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración de la Fase Pre - Constructiva de cada etapa del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Constituyente - Constructor habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia cada una de las etapas del Proyecto tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro



de cada etapa. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas posteriores que se realicen al Contrato y en consecuencia al Proyecto podrán ser adelantadas por el Constituyente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Constituyente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Constituyente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

**8. Alcance de la Responsabilidad de Alianza** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado, y se limita única y exclusivamente a la ejecución y administración de este Contrato y, en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir serán de responsabilidad directa del Constituyente - Constructor, así mismo será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

**9. Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Constituyente - Constructor y/o las obligaciones establecidas en el Contrato de Adhesión, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión y en los documentos conexos que suscriba El Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s), asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - Incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Constituyente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) Adherente(s) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato.

En caso de que el desistimiento sea expreso y unilateral sea solicitado por el Constituyente - Constructor, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

**10. Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

- 10.1. Una comisión de administración desde el momento de la constitución del encargo y hasta la fecha de su liquidación, equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente más IVA, pagadera por mes o fracción.
- 10.2. La suscripción de documento legal por parte de Alianza, causará una comisión a favor de la fiduciaria equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

**NOTA:**

- a. Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas, y de las Partes respecto de su remuneración.
- b. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor.





- c. El Constituyente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [recepcionfacturascxp@marval.com.co](mailto:recepcionfacturascxp@marval.com.co) y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.
- d. El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Constituyente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.
- e. El valor del presente Contrato es el correspondiente a la comisión fiduciaria.
11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Constituyente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.
13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato, los procedimientos establecidos en el denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato.
- En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el Anexo denominado Procedimiento de Liquidación, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).



17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida y del (los) Adquirente(s).

En el evento en que el Constituyente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Adquirente(s), para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

La cesión de las calidades de Constituyente - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s).

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Constituyente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Constituyente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Constituyente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Constituyente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Constituyente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

- 19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.
- 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.
- 19.3. Los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas previamente del (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el 10% de la descripción del Proyecto y no se presenten cambios al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto. Las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio



Contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 640 de 2001 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.
22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). El Constituyente - Constructor, con la suscripción de este Contrato, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato por parte del Constituyente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Constituyente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato, el Constituyente - Constructor declara:
- Que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que ingresen al Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.
  - Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
  - Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
  - Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Contrato no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
  - Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.



- f. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- g. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., el Constituyente - Constructor entregó a Alianza el punto de equilibrio y adicional a ello afirma que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por el mismo Constituyente - Constructor y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- h. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Constituyente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- i. El Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y Constituyente - Constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el periodo en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- j. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
- k. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Constituyente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
- l. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
- m. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com) Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá, Bogotá Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- n. El Constituyente - Constructor declara que se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente Contrato.
- o. El Constituyente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Constituyente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y



- se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
- p. Que Alianza realizó entrevista a el Constituyente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
  - q. Que el Constituyente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Constituyente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  - r. Que le fue informado y que conoce que en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato y el Contrato De Adhesión.
  - s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
  - t. Constituyente - Constructor declara que será de su total responsabilidad de las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
24. **Desarrollo Constructivo.** El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s).
25. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes anexos:
- a. Definiciones y Estipulaciones Tipo aplicables al contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Constituyente - Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los veintiséis (26) días del mes mayo de dos mil veintitrés (2.023).

La Fiduciaria

JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A.





Constituyente – Constructor

CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ  
Apoderado General  
URBANIZADORA MARVAL S.A.S





# Registro evidencia digital

## CONTRATO DE FIDUCIA E.F. CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI

---

Creado por:	Sandra Monica Noreña Montoya (snorena@alianza.com.co)
Fecha creación:	26/May/2023 10:52:44
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3057121244
Id Transacción:	4a9f297d-67ef-41d7-b734-a75758aa6892

---

### Detalle de la evidencia digital

1. Sandra Monica Noreña Montoya (snorena@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre CONTRATO DE FIDUCIA E.F. CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI. 26/May/2023 10:52:44
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a César Augusto Gómez Rodríguez (cxm02152@gmail.com) para su firma. 26/May/2023 10:52:44
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 26/May/2023 10:52:46
4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 26/May/2023 12:14:35
5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 26/May/2023 12:14:44
6. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 26/May/2023 12:14:50 - Dirección IP: 186.102.65.35
7. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 4199 ( +573160514567 ). 26/May/2023 12:15:24
8. Firmante César Augusto Gómez Rodríguez (cxm02152@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 26/May/2023 12:30:18
9. Firmante César Augusto Gómez Rodríguez (cxm02152@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 26/May/2023 12:30:23
10. Firmante César Augusto Gómez Rodríguez (cxm02152@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 26/May/2023 12:30:30 - Dirección IP: 190.131.197.212
11. Firmante César Augusto Gómez Rodríguez (+573115322228) no logra concluir el proceso de firma debe reintentarlo. 26/May/2023 12:30:42

## Detalle de la evidencia digital

12. Firmante César Augusto Gómez Rodríguez (cxm02152@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 26/May/2023 12:31:11

13. Firmante César Augusto Gómez Rodríguez (cxm02152@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 26/May/2023 12:31:13

14. Firmante César Augusto Gómez Rodríguez (cxm02152@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 26/May/2023 12:31:16 - Dirección IP: 190.131.197.212

15. Firmante César Augusto Gómez Rodríguez (cxm02152@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 4121 ( +573115322228 ). 26/May/2023 12:31:55



t: (607) 6578458

Calle 44 # 28-15 LC 1 ED.  
Venito - Sotomayor  
Bucaramanga, Colombia

Bogotá, 27 de junio de 2025

Secretaría Distrital del Hábitat  
Bogotá D.C.

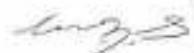
Asunto: FIDEICOMISO A8 - URBANIZADORA MARIN VALENCIA

ESMERALDA RONSERÍA SÁNCHEZ , mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.077.925 expedida en Bogotá , actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO A8 - URBANIZADORA MARIN VALENCIA , y propietaria fiduciaria del predio donde se desarrollara el Proyecto Zuri , previas las instrucciones de la sociedad URBANIZADORA MARVAL S.A.S, quien para estos efectos actúa en calidad de Fideicomitente, **manifestamos que coadyuvamos y seremos solidariamente responsables, en los términos del literal g de la cláusula séptima de la Resolución 927 de 2021, para la solicitud de radicación de documentos para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda sobre el siguiente predio que se identifica con los siguientes números de matrícula inmobiliaria de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, así:**

NOMBRE DEL PREDIO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
LOTE AC 17 72 75 CL 17 72 85 AREA UTIL MZ 1 VIP	BOGOTA	50C-2029418

En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE la sociedad **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.** será quien asuma las obligaciones y derechos que imponga la Secretaría Distrital del Hábitat para la obtención del permiso de ventas. En ese sentido, la autorizada en su condición de enajenador de vivienda deberá cumplir con la normatividad y requisitos técnicos requeridos para obtener el trámite pretendido y asumirá exclusivamente todos los efectos que se deriven de su actuación, conforme lo dispuesto en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten, así como lo dispuesto en el artículo séptimo de la Resolución 927 de 2021 de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Cordialmente,

  
Firmado digitalmente por  
Esmeralda Ronsería  
Fecha: 2025.06.27 14:18:21  
-05'00'

**ESMERALDA RONSERÍA SÁNCHEZ**  
C.C. No. 52.077.925 de Bogotá D.C  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora del  
FIDEICOMISO A8 - URBANIZADORA MARIN VALENCIA

Elaboró: KESALAZAR

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Firmado digitalmente por  
Jenny Carolina  
Marín Hernández  
Fecha: 2025.06.27  
11:21:09 -05'00'



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 8008025701165172**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 14:12:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN  
EL SECRETARIO GENERAL**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016,

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NIT: 860531315-3**

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE), bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

**REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACIÓN LEGAL** - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. **PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO** - La sociedad contará con un Presidente Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y



**Certificado Generado con el Pin No: 8008025701165172**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 14:12:25

## **ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta.

**PRESIDENTE Y FUNCIONES.** La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 8008025701165172

Generado el 03 de junio de 2025 a las 14:12:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Esmeralda Ronsería Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Sandra Lucia Giraldo Murcia Fecha de inicio del cargo: 30/01/2025	CC - 65634282	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval	CC - 79691120	Suplente del



# Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 8008025701165172**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 14:12:25

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019		Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejía Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente-(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2024084947-000 del día 12 de junio de 2024 que con documento del 15 de mayo de 2024 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 434 del 15 de mayo de 2024. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C- 621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 8008025701165172**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 14:12:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>CARGO</b>
Daniela Carolina Corredor Díaz Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 1026586265	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cesar Camilo Neira Avila Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 1136879017	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Milena Elizabeth Malo Quiñones Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 22468317	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Norberto Parra Guzman Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 80236770	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Angelica María Ruiz Paez Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 1020721408	Representante Legal para Asuntos Judiciales
María Alejandra Vernaza Franco Fecha de inicio del cargo: 06/02/2025	CC - 1144092513	Representante Legal para Asuntos judiciales
Luisa Fernanda Correa Martinez Fecha de inicio del cargo: 06/02/2025	CC - 1088023974	Representante Legal para asuntos Judiciales
Mario Andrés Camacho Chahin Fecha de inicio del cargo: 09/01/2025	CC - 13514925	Representante Legal para Asuntos Judiciales
David Felipe Sánchez Cano Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1130599312	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Luisa María Medina Ruiz Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1098768863	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Yehison Andrés Salazar Ramírez Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1088328614	Representante Legal para Asuntos Judiciales
David Esteban Andrade Bermúdez Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1052393815	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Jhon Edinson Corrales Wilches Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1030636702	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Nicolas Augusto Marín López Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023	CC - 1032400855	Representante Legal para Asuntos Judiciales



**Certificado Generado con el Pin No: 8008025701165172**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 14:12:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>CARGO</b>
Leidy Tatiana Cuellar Flórez Fecha de inicio del cargo: 03/02/2023	CC - 1113530291	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Diana Vasquez Londoño Fecha de inicio del cargo: 07/03/2024	CC - 43274098	Representante Legal Suplente
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

  
8008025701165172

**NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ  
SECRETARIA GENERAL (E)**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969282  
Valor: \$ 11,400

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: ALIANZA FIDUCIARIA S A  
Nit: 860531315 3  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matricula No. 00260758  
Fecha de matrícula: 25 de abril de 1986  
Último año renovado: 2025  
Fecha de renovación: 21 de marzo de 2025

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cr 15 No. 82 99  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)  
Teléfono comercial 1: 6447700  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.  
Páginas web: [WWW.ALIANZAFIDUCIARIA.COM.CO](http://WWW.ALIANZAFIDUCIARIA.COM.CO)  
[WWW.INVERPUNTO.COM.CO](http://WWW.INVERPUNTO.COM.CO)  
[WWW.ALIANZA.COM.CO](http://WWW.ALIANZA.COM.CO)  
[WWW.PAGOSEGURO.COM.CO](http://WWW.PAGOSEGURO.COM.CO)

Dirección para notificación judicial: Cr 15 No. 82 99  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación:  
[notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)  
Teléfono para notificación 1: 6016447700  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969282  
Valor: \$ 11.600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826AE7**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por E.P. No. 7569, de la Notaria 6 de Santafé de Bogotá D.C., del 9 de diciembre de 1997, inscrita el 26 de diciembre de 1997 bajo el No. 615860 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: FIDUCIARIA ALIANZA S.A., por el de: ALIANZA FIDUCIARIA.

Por E.P. No. 6257, de la Notaria 6 de santa fe de Bogotá D.C., del 10 de septiembre de 1998, inscrita el 21 de octubre de 1998 bajo el No. 653921 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: ALIANZA FIDUCIARIA por el de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE**

Mediante Oficio No. 0029 del 18 de enero de 2011, inscrito el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Santiago de Cali bajo el No. 00120293 del libro VIII, , comunico que en el proceso ordinario se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 18-3621 del 05 de septiembre de 2019, inscrito el 11 de Septiembre de 2019 bajo el No. 00179856 del libro VIII, el Juzgado 33 Civil del Circuito De Bogotá, comunicó que en el proceso verbal de mayor cuantía No. 2019-00223 de: BANCO MULTIBANK S.A., Contra: ALIANZA FIDUCIARIA SA, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE PRESTACION DE SERVICIOS - COOPRESTAR, COOPERATIVA MULTIACTIVA PRODUCIR - COOPRODUCIR EN LIQUIDACION, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS - COOPMULCOM y COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS - COOPSOLUCION EN LIQUIDACION, se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 0745 del 17 de agosto de 2021, el Juzgado 29 Civil del Circuito, inscrito el 20 de Agosto de 2021 con el No. 00191220 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso Verbal (Simulación) No. 10013103029-2021-00163-00 de Josue Gomez Rincón C.C. 79.602.340,

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969282  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Contra: Cecilia Martínez Bayona C.C. No. 51.802.339, German Martínez Bayona C.C. No. 79.487.159, CONSTRUCTORA URBANA MB S.A., Andrea Margarita Mesa Villa C.C. No. 51.938.289, Oscar Daniel Leon Martínez C.C. No. 1.019.097.574, Martha Sabina Gomez Ceron C.C. No. 51.759.769, Ana Maria Primo Rojas C.C. No. 52.379.784, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Edelmira Virgúez de Peña C.C. No. 23.481.498, Elmer Ahicardo Peña Virgúez C.C. No. 5.712.312, Fernando Augusto Trebilcock Barvo C.C. No. 79.141.928, NGC S.A.S., DISEÑOS VIVARAL LTDA EN LIQUIDACIÓN, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado PARQUE LOTE 129.

Mediante Oficio No. 617 del 30 de marzo de 2022, el Juzgado 4 Civil Municipal de Villavicencio (Meta), inscrito el 19 de Mayo de 2022 con el No. 00197437 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso Declarativo No. 50001400300420200047900 de Oswaldo Jose Quimbayo C.C. 11312530, Contra: ALIANZA FIDUCIARIA SA NIT 860531315-3.

Mediante Oficio No. 00917 del 6 de septiembre de 2022, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil Del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 19 de Septiembre de 2022 con el No. 00200129 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal (Resolución promesa contrato) No. 11001310304520220029700 de Jorge Santos Acosta C.C. 16.631.948 y Jhon Angel Calero Blanco C.C. 6.316.878 Contra: ALIANZA P.B. S.A.S NIT 900.476.762-1 y ALIANZA FIDUCIARIA NIT 860.531.315 - 3

Mediante Oficio No. 1806 del 11 de noviembre de 2022, el Juzgado 22 Civil Municipal de Bucaramanga (Santander), inscrito el 9 de Diciembre de 2022 con el No. 00201735 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso declarativo No. 680014003022202200496.00 de Carlina Del Rosario Torres Contréras, contra PRABYC INGENIEROS SAS y ALIANZA FIDUCIARIA SA NIT. 860531315-3.

Mediante Oficio No. 443 del 30 de marzo de 2023, el Juzgado 09 Civil Municipal de Villavicencio (Meta), inscrito el 12 de Mayo de 2023 con el No. 00206282 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso de responsabilidad contractual No. 50001400300220220029500 de Julián Mauricio Sarmiento Barreto C.C. 1.013.637.092, contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 como verdedora, vocera y

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969292  
Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

administradora del patrimonio autónomo denominado fideicomiso okavango 2.

Mediante Auto del 22 de julio de 2024, el Juzgado 3 Civil del Circuito de Medellín (Antioquia), inscrito el 30 de Julio de 2024 con el No. 00224529 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil contractual No. 05001 31 03 003 2024 00269 00 de CONALQUIPO S.A.S. (NIT. 890925394-6) contra CONSTRUCCIONES TECNICAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL (NIT. 811039640-5), PROMOTORA 34 STREET S.A.S (NIT. 900991173-1), ALIANZA FIDUCIARIA S A (NIT. 860531315-3) y los patrimonios autónomos "FIDEICOMISO RECURSOS 34 STREET" y "FIDEICOMISO LOTE 34 STREET S.A.S." cuyo vocero y adiestrador es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Mediante Oficio No. 897 del 23 de agosto de 2023, el Juzgado 4 Civil Municipal de Ibagué (Tolima), inscrito el 30 de Agosto de 2024 con el No. 00225329 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal - declarativo No. 73001-40-03-004-2024-00332-00 de Diana Sofia Sanchez Vizcaya con C.C. 1106308101 contra PRABYC INGENIEROS SAS con N.I.T. 800173155-7 y ALIANZA FIDUCIARIA S A con N.I.T. 860531315-3.

Mediante Auto del 18 de septiembre de 2024, el Juzgado 20 Civil del Circuito de Medellín (Antioquia), inscrito el 24 de Septiembre de 2024 con el No. 00225909 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal-responsabilidad civil No. 05001 31 03 020 2024 00177 00 de URBANIZACIÓN RETIRO VERDE P.H., Contra: SOHINCO CONSTRUCTORA S.A.S y otros.

Mediante Oficio No. 1717 del 9 de diciembre de 2024, el Juzgado 56 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de Diciembre de 2024 con el No. 00230104 del Libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso ejecutivo No.11001310305620240049100 de Clara Sidney Murcia Vargas con CC. 36282967 contra GEOPROYECTOS, GONZALEZ PIZANO & CIA S.A.S, INVERSIONES JARANGO S.A.S., CONSTRUCTORA PROCESAS S.A.S, CONSTRUCTORA CONTRACTA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA.

Mediante Oficio No. 155 del 12 de febrero de 2025, el Juzgado 2 Civil Municipal Duitama, inscrito el 17 de Febrero de 2025 con el No.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969282  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

00232470 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal -incumplimiento de contrato- No. 152384053002-2024-00817-00 de Monica Parra Manta C.C.52.392.849, Néstor Mauricio Sarmiento C.C.4.219.121 Contra: CONSTRUCTORA ALTOS DE BELLA SUIZA S.A.S. Nit.901034087-5, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Nit.860531315-3

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 21 de marzo de 2118.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la celebración y realización de negocios fiduciarios, públicos o privados (incluyendo pero sin limitarse a fiducias de administración, garantía, inmobiliarias y públicas) de custodia de activos y de confianza, administrador de carteras colectivas, actuar como representante legal de tenedores de bonos y los demás negocios que autoricen normas especiales. Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá (A) Adquirir, enajenar, gravar, administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles. (B) Intervenir como deudora o como acreedora en toda clase de operaciones de crédito o recibiendo las garantías del caso cuando haya lugar a ellas. (C) Celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras toda clase de operaciones relacionadas con los bienes y negocios de la sociedad. (D) Girar, aceptar, asegurar, cobrar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualesquiera otros derechos personales y títulos de contenido crediticio. (E) Celebrar contratos de prenda, de anticresis, de depósito, de garantía, de administración, de mandato, de comisión y de consignación. (F) Formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o que sean de conveniencia y utilidad para el desarrollo de los negocios sociales o absorber tal clase de empresas. También podrá fusionarse bajo las modalidades previstas por la ley y celebrar contratos de participación. (G) Constituir filiales o subsidiarias en Colombia o en el exterior, que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias al objeto de la

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969282  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

sociedad. - (H) Crear, emitir y negociar títulos y certificados fiduciarios libremente negociables, pudiendo emitir títulos y certificados provisionales o definitivos. (I) Intervenir directa o indirectamente en juicios de sucesión como tutora, curadora o albacea fiduciaria (J) Celebrar contratos de promesa conducentes al establecimiento, constitución desarrollo de los negocios de fideicomiso (K) Crear sinergias con compañías relacionadas. (L) celebrar y ejecutar todos los actos o contratos preparatorios complementarios o accesorios de todos los anteriores o que se relacionen con el objeto social tal cual ha sido determinado en el presente artículo.

**CAPITAL**

\* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor : \$7.120.000.000,00  
No. de acciones : 142.400.000,00  
Valor nominal : \$50,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor : \$6.193.366.700,00  
No. de acciones : 123.867.334,00  
Valor nominal : \$50,00

\* CAPITAL PAGADO \*

Valor : \$6.193.366.700,00  
No. de acciones : 123.867.334,00  
Valor nominal : \$50,00

**NOMBRAMIENTOS**

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

**JUNTA DIRECTIVA**

Por Acta No. 94 del 27 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de julio de 2024 con el No.

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969280  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

03138856 del Libro IX, se designó a:

## PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Esteban Garcia Mejia	C.C. No. 16820509
Segundo Renglon	Ernesto De Lima Bohmer	C.C. No. 16820469
Tercer Renglon	Ricardo Emilio Obregon Trujillo	C.C. No. 8280722
Cuarto Renglon	Enrique Alberto Bascur Middleton	P.P. No. 561406756
Quinto Renglon	Juan Pablo Pallordet	P.P. No. 545591697
Sexto Renglon	Eduardo Andres Vildosola Cincinnati	P.P. No. F30133498

## SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Jose Piedrahita Plata	C.C. No. 6052471
Segundo Renglon	Ricardo De Lima Bohmer	C.C. No. 16639057
Tercer Renglon	Frank Joseph Pearl Gonzalez	C.C. No. 79154150
Cuarto Renglon	German Andres Mateus Ardila	C.C. No. 1098720244
Quinto Renglon	Armando Borda	P.P. No. AA1757321
Sexto Renglon	Alvaro Enrique Jaramillo Buitrago	C.C. No. 7467271

## REVISORES FISCALES

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2024 Hora: 12:48:33  
 Recibo No. AA25969282  
 Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Acta No. 94 del 27 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de junio de 2024 con el No. 03133264 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Jurídica	PWC CONTADORES AUDITORES SAS	Y N.I.T. No. 900943048 4

Por Documento Privado del 19 de abril de 2024, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de junio de 2024 con el No. 03133265 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Valderrama Tapiero	C.C. No. 53166751 T.P. No. 151456-T
Revisor Fiscal Suplente	Emilide Nicolas Oñate Redondo	C.C. No. 1065587269 T.P. No. 177378-T

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

ESTATUTOS ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCIÓN
545	11-II-1.986	10A. CALI	25-IV- 1.986 NO.189.120
814	11-II-1.988	6 BOGOTÁ	22-III-1.988 NO.231.746
4.950	19-VII-1.988	6 BOGOTÁ	8-VIII-1.988 NO.242.492
1.884	25-III-1.992	6 BOGOTÁ	3-IV -1.992 NO.361.355
4.732	28-VII -1.992	6 BOGOTÁ	13-VIII-1.992 NO.374.818
5.557	9-VIII-1.991	6 BOGOTÁ	24-VIII-1.992 NO.375.680
7.357	29-X -1.992	6 STAFE BTA	12-XI -1.992 NO.385.802
3.212	29-IV -1.993	6 BOGOTÁ	19-V -1.993 NO.406.041
9.028	23-XI -1.993	6 STAFE BTA	30-XI- 1.993 NO.428.934
2.268	8-IV -1.994	6 STAFE BTA	1-VI- 1.994 NO.450.082
6.905	30-IX -1.994	6 STAFE BTA	19-X- 1.994 NO.467.072
4.870	15-VIII-1.995	6 STAFE BTA	5-IX--1.995 NO.507.141
1.868	2- IV -1.996	6 STAFE BTA	11- IV-1.996 NO.533.780
0.863	19- II -1.997	6 STAFE BTA	26- II-1.997 NO.575.377

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969282  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0003559 del 17 de junio de 1997 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00590771 del 28 de junio de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0007569 del 9 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00615860 del 26 de diciembre de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0003562 del 4 de junio de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00640809 del 7 de julio de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0006257 del 10 de septiembre de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00653921 del 21 de octubre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0002322 del 27 de abril de 1999 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00682015 del 27 de mayo de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0001436 del 21 de marzo de 2000 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00725080 del 17 de abril de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0000698 del 2 de abril de 2002 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	00823916 del 24 de abril de 2002 del Libro IX
Cert. Cap. del 28 de junio de 2002 de la Revisor Fiscal	00833990 del 4 de julio de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0002332 del 9 de agosto de 2004 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00947892 del 13 de agosto de 2004 del Libro IX
E. P. No. 0000796 del 17 de marzo de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00983074 del 29 de marzo de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0004504 del 28 de noviembre de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01023694 del 29 de noviembre de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0000622 del 21 de diciembre de 2006 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01108383 del 9 de febrero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0000445 del 12 de marzo de 2007 de la Notaría 72 de Bogotá	01117972 del 21 de marzo de 2007 del Libro IX

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AA25969292  
Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692926ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

D.C. E. P. No. 1108 del 27 de abril de 2010 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01384920 del 20 de mayo de 2010 del Libro IX
E. P. No. 040 del 13 de enero de 2011 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01511076 del 9 de septiembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3323 del 15 de noviembre de 2011 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01531977 del 1 de diciembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3547 del 26 de noviembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01785412 del 28 de noviembre de 2013 del Libro IX
Cert. Cap. del 23 de diciembre de 2013 de la Revisor Fiscal	01793200 del 26 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 3981 del 23 de diciembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01795334 del 2 de enero de 2014 del Libro IX
E. P. No. 979 del 6 de mayo de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01834978 del 15 de mayo de 2014 del Libro IX
E. P. No. 1785 del 28 de julio de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01855845 del 30 de julio de 2014 del Libro IX
E. P. No. 3376 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01901553 del 7 de enero de 2015 del Libro IX
E. P. No. 0805 del 28 de abril de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01937628 del 8 de mayo de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1423 del 6 de julio de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01955329 del 9 de julio de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1170 del 13 de junio de 2016 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02113174 del 15 de junio de 2016 del Libro IX
Cert. Cap. No. sinum del 26 de junio de 2018 de la Revisor Fiscal	02355675 del 9 de julio de 2018 del Libro IX
E. P. No. 2938 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02412352 del 10 de enero de 2019 del Libro IX
E. P. No. 0503 del 21 de marzo de	02442181 del 30 de marzo de

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. A025969282  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
2019 de la Notaría 42 de Bogotá      2019 del Libro IX  
D.C.

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado No. sinnum del 11 de enero de 2019 de Representante Legal, inscrito el 21 de enero de 2019 bajo el número 02415262 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: ALIANZA FIDUCIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- ALIANZA VALORES COMISIONISTA DE BOLSA S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 3 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de control : 2019-01-01

**CERTIFICAS ESPECIALES**

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 30 de junio de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y HELM TRUST S.A., inscrito el 09 de noviembre de 2009, bajo el No. 1339394 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de dos mil millones de UVR (\$2.000.000.000) a la sociedad HELM TRUST S.A..

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 5 de agosto de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Quien actúa como vocera y administradora del fideicomiso GRUPO NACIONAL DE CHOCOLATES S.A. y HELM TRUST S.A., inscrito el 23 de noviembre de 2009, bajo el No. 1342270 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de hasta quinientos mil millones de pesos (\$500.000.000.000) a la sociedad HELM TRIUST S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 28 de septiembre de 2010, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y HELM FIDUCIARIA S.A. Inscrito el 07 de diciembre de 2010, bajo el No. 01434372 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de hasta dos mil quinientos millones de UVR (2.500.000.000) a la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No.: AA25969292  
Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Contrato de representación legal de tenedores de títulos, suscrito el 09 de febrero de 2012, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quién actúa como vocera del patrimonio autónomo fideicomiso cartera comercial COLTEJER y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., inscrito el 01 de agosto de 2012, bajo el No. 01655236 del libro IX, fue nombrada representante legal de tenedores de títulos, en una emisión de hasta treinta y cinco mil millones de pesos (\$35.000.000.000), a la sociedad fiduciaria COLPATRIA S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de títulos, suscrito el 12 de agosto de 2019, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quién actúa como vocera del patrimonio autónomo TITULARIZACIÓN TMAS-1 y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., inscrito el 22 de Agosto de 2019, bajo el No. 02498664 del libro IX, fue nombrada representante legal de tenedores de títulos, en emisión, a la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Por Documento Privado Sin Núm. del Representante Legal del 25 de septiembre de 2019, inscrito el 1 de Noviembre de 2019 bajo el número 02520872 del libro IX, se aclara el Registro No. 02498664 del libro IX, en el sentido de indicar que la fecha del Contrato de representación legal de tenedores de títulos fue suscrito el 25 de junio de 2019 y no como se indicó.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Recibo No. AR25969282  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6431  
Actividad secundaria Código CIIU: 6611

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 453.357.536.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6431

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 31 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 28 de marzo de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 12:48:33  
Radicó No. AA25969282  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A259692826ADE7

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



MARIO FERNANDO AVILA CRISTANCHO

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO A8 - URBANIZADORA MARÍN VALENCIA**

FELIX WILFREDO ASENSIO MURCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.121.995, expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación y en representación de MARÍA INÍRIDA AIDE ASENSIO MURCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.467.383, BONNY ELIZABETH ASENSIO MURCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.579.200, ZORAIDA JANNETH ASENSIO MURCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.751.740, MILTON ROLAND ASENSIO MURCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en San José de Costa Rica, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.229.109, ROSA MARGARITA ASENSIO MURCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Madrid (España), identificada con la cédula de ciudadanía número 41.751.097, NELSON IVÁN ASENSIO MURCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Madrid (España), identificado con la cédula de ciudadanía número 19.296.315, y de la sociedad KOLENO S.A.S., sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 6 de abril de 2010 identificada con Nit 900.350.355-7, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y los poderes especiales adjuntos al presente documento (ANEXO 1 y 2) quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, **SERGIO MARIN VALENCIA** mayor de edad, , identificado con la cedula de ciudadanía número 91.214.975, actuando en nombre y representación, en su carácter de, representante legal de **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 4.522 otorgada el 20 de diciembre de 1995 en la Notaría Cuarta del Circuito de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, identificada con NIT 830012053-3, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (ANEXO 3), quien para efectos de este contrato se denominará la **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA** o el **BENEFICIARIO CONDICIONADO**, **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (ANEXO 4), sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, en conjunto las **PARTES** e individualmente la **PARTE**,



manifestaron que celebran el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION (en adelante el CONTRATO) para la constitución del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO A8 – URBANIZADORA MARÍN VALENCIA, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previas las siguientes

#### CONSIDERACIONES:

1. Los FIDEICOMIENTES APORTANTES son propietarios de un (1) lote de terreno denominado Lote C que hizo parte de uno de mayor extensión denominado EL VERGEL, localizado en Bogotá, en la Avenida Calle 17 No. 72-75, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1111907 (en adelante el INMUEBLE).
2. URBANIZADORA MARIN VALENCIA, en calidad de PROMETIENTE COMPRADOR, y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, en calidad de PROMETIENTES VENDEDORES, suscribieron el día quince (15) de diciembre de dos mil catorce (2.014) un contrato de promesa de compraventa de derechos fiduciarios (en adelante Contrato de Promesa de Compraventa o Contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios), documento que forma parte integral del presente Contrato.
3. Que el mencionado Contrato de Promesa de Compraventa tiene por objeto la transferencia de los derechos fiduciarios que surgen con ocasión de la celebración del presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable a favor de Urbanizadora Marín Valencia, derechos fiduciarios que para todos los efectos legales deberán recaer sobre el INMUEBLE enunciado en la Consideración 1 anterior (en adelante Derechos Fiduciarios).
4. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y EL BENEFICIARIO CONDICIONADO han acordado dar cumplimiento al Contrato de Promesa Compraventa mediante la cesión automática de los Derechos Fiduciarios a favor de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, una vez éste acredite ante LA FIDUCIARIA el cumplimiento de los requisitos contenidos en la Cláusula Tercera del Contrato de Promesa de Compraventa, esto es, el pago a favor de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES de las sumas indicadas en los literales a), b) y c) de la Cláusula Tercera de la Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios, y la entrega de un pagaré para garantizar el pago del saldo del precio indicado en el literal d) de la misma cláusula, todo lo anterior previo cumplimiento de las condiciones pactadas en dicho Contrato. Se deja constancia que la suma pactada en el literal a) del de la Cláusula Tercera de la Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios fue objeto de pago el pasado diciembre de dos mil catorce (2014), razón por la que las Partes entienden que dicho pago ha sido acreditado ante la FIDUCIARIA anexando al presente documento copia del recibo de consignación.



- 5. LOS FIDEICOMIENTES APORTANTES se obligaron a cumplir las obligaciones de hacer previstas en el Contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios, de conformidad con el contenido de la Cláusula Sexta de dicho contrato, bajo los plazos allí establecidos, en el entendido que para el BENEFICIARIO CONDICIONADO es fundamental que los derechos fiduciarios recaigan sobre el INMUEBLE y que su titulación sea completamente clara y encadenada, libre de errores de fondo o forma.
- 6. La FIDUCIARIA se compromete a cumplir las instrucciones irrevocables emitidas por los FIDEICOMITENTES APORTANTES a la fecha de firma de este CONTRATO, y a no aceptar el cambio de dichas instrucciones salvo por orden del Comité Fiduciario, con la participación activa de un representante del BENEFICIARIO CONDICIONADO y un representante de los FIDEICOMIENTES APORTANTES.

Con base en las anteriores consideraciones LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO y LA FIDUCIARIA convienen en celebrar este Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. DEFINICIONES:**

Para la adecuada interpretación de este CONTRATO, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este CONTRATO se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

**FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente CONTRATO que se denominará FIDEICOMISO A8 – URBANIZADORA MARÍN VALENCIA.

**FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Son las personas mencionadas a continuación, de las condiciones anotadas al inicio del presente CONTRATO, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO corresponde a cada uno de ellos, en los siguientes porcentajes:



FIDEICOMITENTES APORTANTES	PORCENTAJE
FELIX WILFREDO ASCENSIO MURCIA	12.5%
MARIA INIRIDA AIDE ASENSIO MURCIA	12.5%
BONNY ELIZABETH ASENSIO MURCIA	12.5%
ZORAIDA JANNETH ASENSIO MURCIA	12.5%
MILTON ROLAND ASENSIO MURCIA	12.5%
ROSA MARGARITA ASENSIO MURCIA	12.5%
NELSON IBAN ASENSIO MURCIA	12.5%
KOLENO S.A.S.	12.5%

**BENEFICIARIOS o BENEFICIARIO:** Son quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, en la misma proporción de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. Sin perjuicio de lo anterior, una vez registrada la cesión de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO a favor de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A (BENEFICIARIO CONDICIONADO), dicha sociedad ostentará en forma exclusiva la calidad de BENEFICIARIO.

**URBANIZADORA MARÍN VALENCIA o simplemente URBANIZADORA:** Se trata de la sociedad que actúa como Prometiente Compradora dentro del Contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios suscrito con \_FELIX WILFREDO ASCENSIO MURCIA, MARÍA INIRIDA AIDE ASENSIO MURCIA, BONNY ELIZABETH ASENSIO MURCIA, ZORAIDA JANNETH ASENSIO MURCIA, MILTON ROLAND ASENSIO MURCIA, ROSA MARGARITA ASENSIO MURCIA, NELSON IBAN ASENSIO MURCIA y KOLENO S.A.S., Prometientes Vendedores dentro de ese mismo documento. Esta sociedad tendrá la calidad de única BENEFICIARIA del FIDEICOMISO en forma automática y sin necesidad de documento adicional, el día 4 de enero de 2016, siempre que acredite ante la FIDUCIARIA (i) el pago de las sumas de dinero pactadas en la Cláusula Tercera del Contrato de Promesa de Compraventa, literales b) y c) en los términos indicados más adelante o en todo caso el 75% del precio de venta y (ii) la suscripción de un pagaré que garantice el pago del saldo del mismo de conformidad con el literal d) de esa misma cláusula.

**INSTRUCCIONES IRREVOCABLES.** Son las instrucciones que emiten los FIDEICOMITENTES APORTANTES en el presente CONTRATO, las cuales no podrán, bajo ninguna circunstancia, ser revocadas por los FIDEICOMITENTES APORTANTES en forma unilateral.

**COMITÉ FIDUCIARIO:** Será el órgano encargado de impartir instrucciones a la FIDUCIARIA después de la celebración del presente CONTRATO, siendo necesario que cada una de sus INSTRUCCIONES IRREVOCABLES consten en un acta. Así mismo cualquier modificación a las mencionadas INSTRUCCIONES IRREVOCABLES, deberá provenir del COMITÉ FIDUCIARIO y constar por escrito.



57

**CLÁUSULA SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:**

Las Partes dejan expresa constancia que el presente CONTRATO ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**CLÁUSULA TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:**

El presente CONTRATO es de derecho privado, se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este CONTRATO, el cual está exclusivamente destinado a los fines propuestos en éste. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por los FIDEICOMITENTES APORTANTES para lograr la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente CONTRATO.

**CLAUSULA CUARTA. - DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:**

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente; así mismo declaran que la transferencia de los bienes que realizan y/o realizarán en virtud de la suscripción de este CONTRATO se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración.

Igualmente, los FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) , la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES manifiestan: (i) Que la sociedad Koleno S.A.S. se encuentra debidamente constituida, y que en la actualidad se encuentra vigente, conforme a las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución. (ii) Todos los FIDEICOMITENTES APORTANTES cuentan

con la facultad, la capacidad y el derecho legal de disponer de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (iii) Cumplen(s) con la totalidad de los requerimientos de ley.

**4.3. CAPACIDAD:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES, lo mismo que las personas que actúan en su(s) nombre(s), tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente CONTRATO. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente CONTRATO y su ejecución.

**4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO, en particular respecto de la transferencia del INMUEBLE al Patrimonio Autónomo.

**4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como buenos hombres de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**4.6. TRIBUTOS:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. De igual manera han pagado puntualmente los tributos e impuestos del INMUEBLE.

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**4.8. PROPIEDAD:** Los FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos del INMUEBLE que será transferido a título de fiducia mercantil irrevocable, y que el mismo se halla libre de cualquier gravamen, pleito pendiente o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente CONTRATO. De igual manera tienen su tenencia quieta, pacífica e ininterrumpida y el INMUEBLE no ha sido objeto de invasiones mientras han ostentado el dominio directamente o a través de la sociedad Inversiones A8 S.A. de la cual son socios.



**4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las PARTES manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente CONTRATO se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

#### CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.

Consiste en:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como vocera mantenga la titularidad jurídica del INMUEBLE que será transferido al mismo, en cumplimiento de este CONTRATO.
2. Que ALIANZA como vocera de dicho PATRIMONIO AUTÓNOMO, adelante las gestiones establecidas en este CONTRATO y en las INSTRUCCIONES IRREVOCABLES emitidas por los FIDEICOMITENTES APORTANTES en el presente documento, las cuales se deberán limitar a los parámetros y la finalidad establecida en este CONTRATO.
3. Que LA FIDUCIARIA realice en forma automática y sin necesidad de documento adicional, el registro de la cesión de los Derechos Fiduciarios en el FIDEICOMISO a favor de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, según las instrucciones irrevocables emitidas por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES en el presente documento los cuales se ajustan a los términos y condiciones del Contrato de Promesa de Compraventa, una vez éste acredite el pago de la parte del Precio que indica la Cláusula Tercera de dicho documento, a favor de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES (cantidades previstas en los literales b) y c) de la Cláusula Tercera del Contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios) y la entrega de un pagaré para garantizar el saldo del precio indicado en el literal d) de la misma cláusula.
4. Que ALIANZA entregue la custodia, administración y tenencia del INMUEBLE que se le transfiera al BENEFICIARIO CONDICIONADO, a título de comodato precario, a fin de que éste pueda detentar la tenencia del mismo a dicho título hasta la fecha en la cual se registre la cesión de los Derechos Fiduciarios a su favor y solicite su restitución.
5. Que ALIANZA otorgue las escrituras de aclaración de los títulos de EL INMUEBLE y realice la(s) transferencia(s) de conformidad con lo dispuesto en las INSTRUCCIONES IRREVOCABLES impartidas.



**Parágrafo 1: IRREVOCABILIDAD.** El presente Contrato es irrevocable, en consecuencia no podrá darse por terminado ni modificado total o parcialmente en su objeto o instrucciones de manera unilateral por ninguna de las partes, salvo autorización previa y escrita de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, y con la aceptación de LA FIDUCIARIA.

**Parágrafo 2:** Una vez registrada la cesión de los Derechos Fiduciarios a favor de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO corresponderá a éste, decidir autónomamente, sobre las modificaciones al presente Contrato de Fiducia Mercantil.

#### CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.

Los FIDEICOMITENTES APORTANTES transfieren a título de fiducia mercantil irrevocable de administración en favor de ALIANZA, para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL COLOMBIANA (\$1.000.000).

Posteriormente al FIDEICOMISO ingresará el siguiente INMUEBLE:

1. El predio denominado LOTE DE TERRENO C que hizo parte de uno de mayor extensión denominado EL VERGEL, ubicado en la Avenida Calle 17 No 72 – 75 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1111907 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la cédula catastral número 0105110010100000000, con un área de treinta y siete mil cincuenta y tres metros cuadrados con cuarenta decímetros cuadrados (37.053,40 M2), cuyos linderos y especificaciones son: POR EL NORTE: En línea quebrada, desde el punto veintiséis (26) hasta el punto cincuenta y uno (51), pasando por los puntos cuarenta y siete (47), cuarenta y ocho (48), cuarenta y nueve (49) y cincuenta (50), en una distancia total aproximada de ciento setenta y seis metro (176.00 mts), con la calle trece de (13) de esta ciudad. POR EL ORIENTE: En línea recta, desde el punto cincuenta y uno (51), hasta el punto P tres (P3), en una distancia aproximada de ciento treinta y nueve metros (139.00 mts), con el predios que son o fueron de José Zanabria y Flota los Libertadores. POR EL SUR: En línea quebrada desde el punto P tres (P3) hasta el punto P seis A (P6A), pasando, por los puntos P cuatro A (P4A), dieciocho (18), diecinueve (19), veinte (20), veintiuno (21), veintidós (22), veintitrés (23) veinticuatro (24), veinticinco (25), veintiséis (26) y P cinco (P5), en una distancia total aproximada de doscientos veinte metros ocho centímetros (220.08 mts), parte con la denominada ZONA DOS (2) que es o fue de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.S.P., parte con el predio los Bolsillos que es o fue de propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.S.P., y parte con la denominada ZONA UNO (1) que es o fue de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.



**Nota:** El área y linderos descritos en esta cláusula constituyen el área restante de un predio de mayor extensión denominado el Vergel, el cual se describió y alindero así: Por el Noroeste u Occidente: A partir del punto "C", situado sobre el eje o centro del antiguo cruce río Fucha, en límites con la antigua Hacienda Techo de los Padres Jesuitas, se sigue en dirección Noreste, en línea recta a encontrar el punto o mojón "D" situado a orillas de la zona de la Carretera Central del Occidente (Bogotá – Fontibón), en una extensión de trescientos treinta y dos metros con cincuenta centímetros (332.50 Mts.), aproximadamente, lindando por todo este costado con el lote "B", que es o fue de la sociedad Procables Ltda.; Por el Noreste u Oriente: Del punto "D" se dobla a la derecha en línea recta por toda la orilla o andén de la Carretera Central de Occidente, en longitud de ciento cincuenta y dos metros (152.00 Mts.), aproximadamente a encontrar el mojón o punto "O" vallado de por medio, con terrenos que son o fueron de la sucesión de Alejandrina Melo; Por el Sureste: Partiendo del punto "O" se dobla a la derecha en línea recta en dirección Noreste (Oriente) a encontrar el punto marcado en el plano con el número "74" situado sobre el eje o centro del cauce del antiguo río Fucha; y por el Sur: Del punto "74" se dobla a la derecha, siguiendo los vestigios del antiguo río Fucha por toda la mitad del cauce, lindando con terrenos de la Antigua Hacienda Techo que fue de los Padres Jesuitas, en extensión de doscientos treinta y tres metros (233.00 Mts.), aproximadamente, a encontrar el punto marcado con la letra "C", punto de partida, y encierra.

El folio de matrícula inmobiliaria 50C-1111907, será objeto de actualización de área y linderos, por cuenta de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, para que jurídicamente coincidan los linderos del Lote C descritos en esta cláusula con los títulos registrales, descontando de esta forma el área transferida mediante escritura pública número 678 del 23 de mayo de 2001, de la Notaría 16 de Bogotá, registrada el 12 de julio de 2001 en la anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1111907, en la que Inversiones Asen Felix Asensio y CIA. S en C. y la EAAB otorgaron la venta parcial de dos porciones territoriales de 4.058.50 M2.

**PARAGRAFO PRIMERO.** A este PATRIMONIO AUTÓNOMO ingresarán los bienes que con destino a él entreguen los FIDEICOMITENTES APORTANTES, los que por accesión se incorporen al INMUEBLE que lo conformará, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, previa aprobación del BENEFICIARIO CONDICIONADO, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, el referido INMUEBLE se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al otorgamiento de la escritura



pública respectiva y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**CLÁUSULA SEPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENTES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:**

Los FIDEICOMITENTES APORTANTES manifiestan que el INMUEBLE que transferirá es de su exclusiva propiedad y que no lo han enajenado ni prometido en venta por acto diferente a la Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios, teniendo desde hace más de veintisiete (27) años la total posesión y tenencia material del mismo, directamente o a través de las sociedades Comercializadora Ases Felix Asencio y Cia S en C, Constructora Ideal S.A. e Inversiones AB S.A. Así mismo, se obligan para con EL BENEFICIARIO CONDICIONADO a que el INMUEBLE que conformará el Fideicomiso al cual se encontrarán vinculados los Derechos Fiduciarios, al momento del traspaso al Patrimonio Autónomo y al momento de la cesión de los derechos fiduciarios, estén: (i) libres de afectación, gravamen, limitación al dominio, o mejor derecho que afecte la propiedad, tenencia, uso o disfrute de los mismos, en especial, pero sin limitarse, libres de embargos, pleitos pendientes, ofertas de compra, afectaciones, censos, usufructos, arrendamientos, poseedores o tenedores a cualquier título, etc., y (ii) completamente a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización, contribuciones de cualquier tipo, servicios públicos y demás deudas u obligaciones causadas o liquidadas por la tenencia o propiedad del mismo hasta la fecha de transferencia del INMUEBLE al patrimonio autónomo, bajo el entendido en todo caso que el impuesto predial del año 2015 será asumido por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y el BENEFICIARIO CONDICIONADO en iguales proporciones; los demás impuestos, tasas, contribuciones y demás causados o liquidados para el año 2015 serán pagados por el BENEFICIARIO CONDICIONADO. Todos las contribuciones, servicios y demás causados o liquidados a partir del día siguiente a que se produzca la transferencia del INMUEBLE al Patrimonio Autónomo, así como los impuestos prediales, tasas y demás causados o liquidados a partir del 2016, correrán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

De igual manera LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a mantener los derechos fiduciarios libres de todo gravamen y limitación al dominio durante el término de vigencia del Contrato de Fiducia, con excepción de la prenda que otorgará a favor del BENEFICIARIO CONDICIONADO, y transferirlos en las mismas condiciones, libres de todo gravamen y limitación al dominio.

**Parágrafo 1.** LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES dejan constancia que no obstante lo establecido en esta Cláusula, se obligan a salir al saneamiento del INMUEBLE en los casos previstos por la ley y que cualquier reclamación, pago, multa o sanción, entre otros, que tengan su origen en tributos causados o pagados en una fecha anterior a la transferencia del INMUEBLE al Patrimonio Autónomo, así como servicios públicos prestados o causados con



anterioridad a dicha fecha, y en general erogaciones causadas con ocasión de obligaciones nacidas con anterioridad a la fecha de transferencia del INMUEBLE, serán asumidas en su integridad por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, así como todos los gastos para aclarar la titulación y los errores en algunas anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria, que se detallan en la cláusula Sexta de la Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios.

La obligación de saneamiento la hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también a URBANIZADORA MARIN VARIENCIA o sus cesionarios a cualquier título y a los terceros a los cuales sea transferido este inmueble. Desde ahora se entiende que los FIDEICOMITENTES APORTANTES han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de El INMUEBLE.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si en los bienes fideicomitados llegaren a realizarse mejoras, los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a responder por ellas ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y el FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad del INMUEBLE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Serán de cargo de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA todos los impuestos, tasas y contribuciones, servicios públicos y demás gastos generados con ocasión de la tenencia y vigilancia del INMUEBLE causados o liquidados con posterioridad a la fecha de firma de este CONTRATO. No obstante lo anterior, el pago del impuesto predial que deberá presentarse en el año 2015, será asumido por partes iguales entre los FIDEICOMITENTES APORTANTES y la URBANIZADORA MARÍN VALENCIA. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a transferir el INMUEBLE a paz y a salvo por todo concepto y a responder por cualquier deuda, multa o sanción originada en el no pago de las obligaciones a su cargo relativas al INMUEBLE..

#### CLÁUSULA OCTAVA-PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Los bienes que conforman este PATRIMONIO AUTÓNOMO se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este CONTRATO de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este CONTRATO, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTONOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores

de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO. El INMUEBLE que conforme el FIDEICOMISO no forma parte de la garantía general de los acreedores de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, ni de ALIANZA y sólo podrán garantizar obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este CONTRATO.

#### CLÁUSULA NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:

Los FIDEICOMITENTES APORTANTES instruyen en este CONTRATO a ALIANZA para que de manera simultánea a la recepción de EL INMUEBLE, entregue la custodia y tenencia del mismo a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., a título de comodato gratuito y precario, como consta a continuación:

1. **CONSTITUCION DEL COMODATO.** ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de comodato precario a favor de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, el bien INMUEBLE que se transferirá por acto posterior y con el cual será incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este CONTRATO. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.
2. **OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**
  - No dar uso diferente al actual, al INMUEBLE objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
  - Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
  - Entregar a ALIANZA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día treinta calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega del INMUEBLE efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
  - Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.
3. **RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián del INMUEBLE objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dicho bien. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé al bien objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación



que pueda derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dicho bien se le dé.

4. **TERMINACION. ALIANZA** podrá en cualquier momento dar por terminado el CONTRATO de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a entregar el **INMUEBLE**, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, a los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este CONTRATO y copia de la comunicación enviada a al **COMODATARIO** por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al **FIDEICOMISO** dos (2) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del **INMUEBLE**, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.
5. **DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El CONTRATO de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente CONTRATO.

**CLÁUSULA DECIMA. INSTRUCCIONES IRREVOCABLES:**

En desarrollo del presente CONTRATO ALIANZA seguirá las instrucciones irrevocables que los FIDEICOMITENTES APORTANTES le imparten a continuación:

1. Recibir para EL FIDEICOMISO el INMUEBLE descrito en la Cláusula Sexta de este CONTRATO, mediante la transferencia que a título de fiducia mercantil le harán en su favor LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, y mantener la titularidad jurídica del mismo, absteniéndose de enajenarlo o constituir gravámenes o limitaciones al derecho de dominio sobre ellos. Así mismo, salvo por la prenda y la cesión a favor de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, deberá abstenerse de ceder la posición contractual de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES en el FIDEICOMISO y/o de gravar o establecer limitaciones al derecho de dominio sobre los Derechos Fiduciarios o Beneficios.
2. Abstenerse de transferir los derechos fiduciarios o beneficios a terceros diferentes a URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A., y de constituir gravámenes o limitaciones a los mismos, diferentes a la prenda que se constituirá sobre éstos a favor de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A..
3. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las INSTRUCCIONES IRREVOCABLES y siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente CONTRATO.



4. Entregar mediante contrato de comodato precario otorgado por documento privado, la custodia, tenencia y uso de El INMUEBLE, exclusivamente a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.
5. Suscribir aquellos documentos que requieran la firma de ALIANZA, como vocera del Patrimonio autónomo propietario del INMUEBLE transferido, documentos tales como actualizaciones y/o aclaraciones de área y linderos, solicitudes de permisos, licencias, y/o cualquier otra diligencia que sea solicitada por URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., o por los FIDEICOMEINTES APORTANTES para cumplir las obligaciones de hacer que se describen en este CONTRATO, sin responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA, siempre y cuando los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente. En todo caso queda entendido que en ningún caso la FIDUCIARIA como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO será titular de licencias o permisos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010.
6. Suscribir los documentos a que haya lugar y que le correspondan en su calidad de propietario fiduciario, en los casos en que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 con el fin de que URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. y/o los FIDEICOMITENTES, por su cuenta, sin responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO, tramiten solicitudes de permisos y/o Licencias sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1111907 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Ni ALIANZA ni el FIDEICOMISO en ningún momento ni bajo ninguna circunstancia serán titulares de ningún tipo de licencia.
7. Suscribir, en cuanto sea necesario, en el evento en que los FIDEICOMIENTES no puedan suscribirlo directamente, y en su calidad de propietario fiduciario, las solicitudes y/o documentos necesarios para llevar a cabo el trámite correspondiente al otorgamiento de la escritura pública de cesión, entrega y registro a favor de Bogotá Distrito Capital y/o la entidad encargada de ello, a título gratuito de una franja del INMUEBLE que representa aproximadamente 1722,18 metros cuadrados de mismo. La transferencia de esta área del PROYECTO será en todo caso instruida por escrito por los FIDEICOMITENTES APORTANTES y el BENEFICIARIO CONDICIONADO en documento aparte en donde se indiquen los términos y condiciones de dicha transferencia. La FIDUCIARIA ni el Fideicomiso asumirá responsabilidad alguna por el contenido y/o trámite de tales minutas.
8. Para todos los efectos relativos al presente CONTRATO y al Contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios, tener en cuenta el gravamen de prenda que otorgan LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES a favor de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO sobre el cien por ciento de los derechos fiduciarios. El registro de la prenda lo deberá realizar URBANIZADORA MARIN VALENCIA de conformidad con la Ley de Garantías Prendarias Mobiliarias vigente.
9. Registrar como único BENEFICIARIO del FIDEICOMISO a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO el 4 de enero de 2016, sin mas requisitos ni actos, previa acreditación



a la FIDUCIARIA de (i) el pago de la suma de \$27.750.000.0000 que corresponde a las sumas indicadas en los literales b) y c) de la Cláusula Tercera del Contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios, y (ii) la entrega del pagaré para garantizar el pago del saldo del precio (\$9.250.000.000) mencionado en el literal d) de la misma cláusula, título valor que deberá girarse a favor de los FIDEICOMITENTES APORATANTES. Dicha acreditación se hará presentando a la FIDUCIARIA copia del recibo de consignación en la(s) cuenta(s) bancaria(s) que indique FELIX WILFREDO ASCENCIO MURCIA, en nombre propio y en calidad de apoderado de los demás FIDEICOMITENTES APORATANTES, en donde conste que se realizó el pago. En ausencia de la instrucción de pago, las Partes acuerdan que URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. deberá consignar la totalidad de las sumas que deba pagar en virtud de los literales b) y c) en la cuenta Corriente número 24194630117 del Bancolombia. De no existir la cuenta asignada al momento de los respectivos pagos o de alguno de ellos, URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. podrá 1) optar por abrir un encargo fiduciario para consignar los montos pendientes de pago dejando estipulado que los beneficiarios son de los FIDEICOMITENTES APORATANTES; en tal evento la acreditación se tendrá por efectuada con la copia de la consignación en la cuenta asignada por la FIDUCIARIA al encargo y/o la copia de las sumas efectivamente pagadas en las cuentas indicadas por FELIX WILFREDO ASCENCIO MURCIA en nombre propio y en representación de los demás FIDEICOMITENTES, o 2) enviar a la dirección de notificaciones que aparece consignada en este CONTRATO un cheque de gerencia por el monto de los valores que se deben pagar, en éste evento la acreditación se tendrá por realizada cuando se radique en la fiduciaria copia del cheque de gerencia con la constancia de envío a través de correo certificado. Es claro que la intención de las Partes es que bajo ninguna circunstancia la ausencia de la instrucción por parte de FELIX WILFREDO ASCENCIO MURCIA, lleve a la imposibilidad de cumplimiento en los pagos que debe realizar URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. para efectos del registro de la cesión de los derechos fiduciarios a su favor.

10. Abstenerse de gravar, enajenar o comprometer a cualquier título los derechos fiduciarios y/o de beneficio derivados del FIDEICOMISO A8 – URBANIZADORA MARIN VALENCIA y/o el INMUEBLE que conforma el FIDEICOMISO. En el evento de querer ceder o comprometer los derechos fiduciarios (a excepción de la prenda y la cesión que se otorgará a favor de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.) o disponer a cualquier título del INMUEBLE, se deberá contar con la aprobación previa y por escrito de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

11. Otorgar y firmar, en su condición de propietario fiduciario, y sin responsabilidad alguna, los actos que sean necesarios para solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, - Zona Centro, que efectúe las siguientes correcciones y aclaraciones en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1111907 y los títulos inscritos:

11.1. En la anotación 1 debe citarse completo el nombre de JOSE RAFAEL DEL



CARMEN CALVO SOLOVAN. (en el folio aparece unicamente como JOSE RAFAEL CALVO SOLOVAN).

11.2. En la anotación 5 debe eliminarse la expresión "ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ" pues la escritura allí registrada es el título a través del cual CONSTRUCTORA IDEAL S.A. (antes CONSTRUCTORA IDEAL LIMITADA) adquirió el derecho de dominio sobre el LOTE C.

11.3. Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, - Zona Centro, que efectúe las siguientes correcciones en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-172697 (matriz del predio objeto del presente Contrato):

11.3.1. En la parte final (hoja 4) en el acápite correspondiente a "CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRÍCULAS"), deben corregirse las anotaciones que dieron lugar a la apertura de esos folios de matrícula inmobiliaria pues no es cierto que todas ellas se hayan derivado del registro de la escritura pública que consta en la anotación 8, esto es, del registro de la escritura 3449 del 29 de octubre de 1987, Notaria 32 de Bogotá. Tal y como consta en esta escritura, allí tan sólo se vendió el LOTE C, con área de 41.111,9 M2, que dio lugar a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1111907.

11.3.2. Debe "CERRARSE" el folio de matrícula inmobiliaria 50C-172697, tal y como consta en la Hoja No. 2 de la escritura 3449 del 29 de octubre de 1987, Notaria 32 de Bogotá (identificada con el número AB 11055811), toda el área que se encontraba involucrada en él, ya fue objeto de ventas parciales, lo cual se deriva de la siguiente manifestación: "Este lote "C", así reducido, era la última faja de terreno que les quedaba a LOS VENDEDORES y que hizo parte de uno de mayor extensión conocido con el nombre de EL VERGEL, matrícula inmobiliaria 050-0172697."

11.4. Aclarar la escritura pública 2782 del 21 de agosto de 2008, de la Notaria 42 de Bogotá, registrada el 28 de agosto de 2008 en la anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1111907, por cuanto en ella se citaron equivocadamente el área y los linderos del LOTE C (área remanente luego de la venta efectuada a la E.A.A.B), previa verificación de que tales linderos coinciden con la realidad, mediante la confrontación de plano topográfico contra plano del IGAC y con los linderos de área remanente.

11.5. Aclarar la escritura pública 5548 del 4 de diciembre de 2014, de la Notaria 32 de Bogotá, en trámite de registro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1111907, por cuanto en ella se citaron equivocadamente el área y los linderos del LOTE C (área remanente luego de la venta efectuada a la E.A.A.B), previa verificación por parte de los FIDEICOMIENTES APORTANTES que tales



linderos coinciden con la realidad, mediante la confrontación de plano topográfico contra plano del IGAC y con los linderos de área remanente.

Las escrituras públicas por medio de las cuales se soliciten las aclaraciones o correcciones indicadas en el presente numeral serán elaboradas por el FIDEICOMITENTE y/o el BENEFICIARIO CONDICIONADO, quienes son únicos responsables por el contenido de las mismas, por lo que ni ALIANZA ni el FIDEICOMISO serán responsables por el contenido de las mismas.

Adicionalmente LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO CONDICIONADO conocen y aceptan que todos los pluricitados trámites de corrección y aclaración deben estar ajustados a lo establecido en el Estatuto de Notariado y Registro y que solo las suscribirá si es procedente dicha suscripción por parte de la FIDUCIARIA. En el evento en que no le corresponda al FIDEICOMISO la suscripción o no este facultado para adelantar el trámite no se entenderá como un incumplimiento de los deberes en cabeza del FIDEICOMISO ni de la FIDUCIARIA.

- 12. Transferir por instrucción de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO una vez registrada la cesión de los Derechos Fiduciarios a su nombre, los bienes fideicomitidos, cuando haya lugar a la liquidación del FIDEICOMISO.
- 13. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación del PATRIMONIO AUTONOMO. Lo anterior salvo que exista una prenda sobre dichos derechos fiduciarios, caso en el cual los activos deben entregarse al acreedor prendario.

Estas instrucciones solamente podrán ser revocadas previa aprobación de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. Cualquier instrucción que deba ser otorgada con posterioridad a la entrega del presente documento, deberá impartirse en forma conjunta por los FIDEICOMITENTES APORTANTES y URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A., y así mismo deberá constar por escrito o en acta del COMITÉ DE FIDUCIARIO.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**

Para el desarrollo del objeto de este CONTRATO se obliga a:

- 1. Recibir de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES las sumas de dinero que éstos transferan a título de fiducia mercantil.
- 2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición de los FIDEICOMITENTES APORTANTES mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
- 3. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del CONTRATO, siempre



- dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las INSTRUCCIONES IRREVOCABLES impartidas en este CONTRATO por los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
4. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  5. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el COMODATARIO o los FIDEICOMITENTES APORTANTES de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. En consecuencia, el incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable a LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, los FIDEICOMITENTES APORTANTES serán responsables por cualquier acto propio en contra del INMUEBLE fideicomitado.
  6. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el COMITÉ FIDUCIARIO los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
  7. Informar por escrito a LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO sobre cualquier circunstancia que pueda afectar el cumplimiento de las instrucciones irrevocables o las obligaciones a cargo de las Partes.
  8. Pedir instrucciones al COMITÉ FIDUCIARIO, cuando en la ejecución del CONTRATO se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en que reciba la instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
  9. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este CONTRATO o de las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
  10. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente CONTRATO deberá



entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

- 11. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES APORTANTES y URBANIZADORA MARÍN VALENCIA., dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES tendrá diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
- 12. Presentar al BENEFICIARIO CONDICIONADO la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el CONTRATO de Fiducia Mercantil.
- 13. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA:**

Además de los ya relacionados en el texto del CONTRATO, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este CONTRATO.

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, diferentes a la URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.(BENEFICIARIO CONDICIONADO), bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de ALIANZA.

**CLÁUSULA DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES**

**APORTANTES:**

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente CONTRATO y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:



1. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido en este CONTRATO y el cumplimiento de las INSTRUCCIONES IRREVOCABLES.
2. En caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre EL INMUEBLE, informar tal circunstancia a LA FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO y salir al saneamiento.
3. Asumir con recursos propios cualquier cobro, reclamación, sanción, multa, entre otros conceptos, que tengan su origen en circunstancias o hechos ocurridos con anterioridad a la firma del presente CONTRATO, o con posterioridad a la firma cuando de trate de salir al saneamiento del INMUEBLE de conformidad con la ley.
4. Mantener los derechos fiduciarios libres de limitaciones y gravámenes al derecho de dominio. Lo anterior, sin perjuicio de la prenda que constituirán a favor de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.
5. Tramitar a su nombre, en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, pero por cuenta y riesgo de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, las solicitudes de licencia sobre EL INMUEBLE, dando cumplimiento a los ordenamientos legales vigentes a la fecha de surtirse la gestión. Los diseños y estudios necesarios para tramitar las licencias, así como el pago de los gastos de las mismas, estarán a cargo de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien gozará de plena autonomía para definir los diseños y elegir a los especialistas que trabajarán en los estudios técnicos que deban adelantarse en EL INMUEBLE, sin injerencia de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES. En consecuencia, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES se obliga a suscribir dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento que en tal sentido haga EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, todos los poderes o documentos que sean necesarios para dar impulso a dichos trámites.
6. Adelantar los trámites y procedimientos tendientes a la actualización del área y linderos de EL INMUEBLE, los cuales deberán concluirse dentro del plazo previsto en el Contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios, y asumir los gastos que ello demande.
7. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente CONTRATO, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a ALIANZA fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.



8. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el INMUEBLE fideicomitado y a realizar su correspondiente pago.
9. Abstenerse de ceder o gravar su posición contractual o la titularidad de derechos fiduciarios dentro del FIDEICOMISO, a terceros diferentes a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.
10. Asumir el cincuenta por ciento (50%) del pago que por concepto predial se cause sobre EL INMUEBLE para el año 2015.
11. Abstenerse de emitir instrucciones a la FIDUCIARIA diferentes a las indicadas en este CONTRATO.
12. Las demás establecidas en este CONTRATO y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**Parágrafo PRIMERO. INDEMNIDAD:** LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES declaran que durante la etapa de constitución, ejecución y liquidación del presente Contrato, será su obligación mantener libre e indemne a ALIANZA, al FIDEICOMISO y a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus asociados, filiales, subsidiarias o dependientes. En caso de que se formule reclamo, demandas o acciones legales contra ALIANZA, EL FIDEICOMISO y/o EL BENEFICIARIO CONDICIONADO por asuntos de responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES o alguno de ellos, se le comunicará lo más pronto posible de ello a LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, para que por su cuenta adopten oportunamente las medidas previstas por la Ley para mantener indemne a ALIANZA, al FIDEICOMISO y a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto. Si en cualquiera de los eventos previstos en esta Cláusula LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES no asumen debida y oportunamente la defensa de ALIANZA, del Fideicomiso y del BENEFICIARIO CONDICIONADO, éstos podrán hacerlo directamente previa comunicación escrita a LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes pagarán todos los gastos en que ALIANZA, EL FIDEICOMISO y/o EL BENEFICIARIO CONDICIONADO incurran por tal motivo. En caso de que así no lo hicieren LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, ALIANZA tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones de los recursos del FIDEICOMISO y EL BENEFICIARIO CONDICIONADO de las sumas que deba pagar a LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES.

**CLÁUSULA DECIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES.**

Además de los consagrados en la ley y el presente CONTRATO, los siguientes:

1. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.



2. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente CONTRATO, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

#### CLÁUSULA DECIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

Son BENEFICIARIOS del presente CONTRATO los FIDEICOMITENTES APORTANTES, en los mismos porcentajes de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. No obstante lo anterior, después de registrada la cesión de los derechos fiduciarios a favor de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A., esta sociedad será la única BENEFICIARIA del FIDEICOMISO, de conformidad con las INSTRUCCIONES IRREVOCABLES incluidas en el presente documento.

#### CLÁUSULA DECIMA SEXTA. REMUNERACION:

LA FIDUCIARIA recibirá de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO como retribución por sus servicios, a título de comisión, las siguientes sumas:

- a) El equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos en modalidad mes vencido por mes o fracción a partir de la firma del Contrato de Fiducia Mercantil.
- b) El equivalente a medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente por cada documento legal que ALIANZA deba elaborar o suscribir que modifique el presente contrato.

ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato si al momento de su solicitud o ejecución se estuviere en mora o retraso en la cancelación de dos o más cuotas consecutivas de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.

Se cobrará el Impuesto al Valor Agregado I.V.A. de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes, para la remuneración de la ALIANZA.

Cualquier gestión adicional diferente a las mencionadas en este Contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes, siempre y cuando ALIANZA acepte la realizar la nueva gestión.

La presente cláusula contiene una obligación clara expresa y exigible a favor de ALIANZA y a cargo de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, por lo que el presente Contrato presta mérito ejecutivo para el cobro de la misma por la vía judicial.



**CONSIDERACIONES ESPECIALES.**

- La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA -GASTOS Y COSTOS:**

Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA se encontrarán a cargo de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. quien desde ya se obliga a entregarlos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con lo que se regula en el Parágrafo Segundo de esta cláusula. Lo anterior con excepción de lo regulado en el parágrafo tercero siguiente los cuales serán asumidos por los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

Se considerarán como gastos los siguientes:

1. La comisión fiduciaria causada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del CONTRATO, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente CONTRATO, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este CONTRATO. Sin perjuicio de lo anterior, el impuesto predial del año 2015 será sufragado por partes iguales por los FIDEICOMITENTES APORTANTES y URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.
5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente CONTRATO, los cuales serán definidos previamente entre URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
6. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
7. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del CONTRATO.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente CONTRATO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Como se mencionó los gastos serán pagados directamente por URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A., quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros.



Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con una antelación de quince (15) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** deberán asumir todos los costos y gastos que se deriven de la defensa de cualquier perturbación que provenga de terceros hacia los derechos fiduciarios o hacia el INMUEBLE, y todos los costos y gastos para salir al saneamiento de EL INMUEBLE y para aclarar la titulación cumpliendo las obligaciones de hacer indicadas en el Contrato de Promesa de Compra de Derechos Fiduciarios y en este CONTRATO. De igual manera deberá cubrir el pago del 50% del impuesto predial del año 2015.

**PARAGRAFO CUARTO:** En razón a que el presente CONTRATO contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES o por URBANIZADORA MARÍN VALENCIA según el caso, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

#### CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. DURACIÓN:

El presente CONTRATO tendrá una duración de un año. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por el BENEFICIARIO o la FIDUCIARIA dándolo por terminado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN:

Este CONTRATO terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
4. Por mutuo acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO y LA FIDUCIARIA.
5. Por determinación de la fiduciaria, facultad que ALIANZA expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de dos (2) cuotas consecutivas de la comisión fiduciaria, previo requerimiento escrito al BENEFICIARIO CONDICIONADO para que cancele las cuotas en mora, siendo claro que LA



FIDUCIARIA no podrá terminar el Contrato sino vencidos treinta (30) días calendario siguientes a la notificación de mora remitida por escrito al BENEFICIARIO CONDICIONADO.

- 6. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo
- 7. Por encontrarse LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
- 8. Por resolución del CONTRATO de promesa de compraventa suscrito entre URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. y los FIDEICOMITENTES APORTANTES, siguiéndose los efectos previstos en el acuerdo de resolución correspondiente, el cual debe constar por escrito.

**CLÁUSULA VIGESIMA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:**

Ocurrida la terminación del presente CONTRATO, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el CONTRATO por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO en el siguiente orden:

- (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión.
- (ii) El pago de los gastos de administración.
- (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo).
- (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Por su parte, los FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o URBANIZADORA MARIN VALENCIA tendrá(n) quince (15) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO relativos a comisiones fiduciarias pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A., quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. con la firma del presente CONTRATO.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. o de los FIDEICOMITENTES APORTANTES alguna



suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éstos se compromete(n) de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva, siendo claro que la obligación será de URBANIZADORA MARIN VALENCIA o de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES de acuerdo con el sujeto obligado al pago conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Séptima de este CONTRATO.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente CONTRATO, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del PATRIMONIO AUTÓNOMO y los aportados por URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente CONTRATO, mientras ésto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima primera anterior.

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN:**

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES o quienes en el futuro ostenten tal calidad, autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostenten en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS:**

Las PARTES recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Avenida carrera 15 No. 100 – 43 Pisos 3 y 4 en Bogotá D.C.

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:**

Dirección: Calle 71 No 10-48 Oficina 301 de Bogotá D.C

Correo Electrónico: inversionesa8@hotmail.com



**EL BENEFICIARIO CONDICIONADO:**

Dirección: Carrera 29 No 45-45 Piso 18 Metropolitan Business Park de Bucaramanga.

Correo electrónico: [ldiaz@marval.com.co](mailto:ldiaz@marval.com.co)

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y URBANIZADORA MARIN VALENCIA se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a ALIANZA, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

**CLAÚSULA VIGÉSIMA TERCERA. NO LOCALIZACIÓN.**

En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES APORTANTES o de URBANIZADORA MARIN VALENCIA, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del CONTRATO, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del CONTRATO no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente CONTRATO y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará a URBANIZADORA MARIN VALENCIA, y si ésta tampoco aporta los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el CONTRATO por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del CONTRATO se agota, o de conformidad con el presente CONTRATO se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos liquidados en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS(A), estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o BENEFICIARIOS(A), según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
  - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o BENEFICIARIOS(A), estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder



especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o BENEFICIARIO(A) según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

#### CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. DOMICILIO:

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente CONTRATO es la ciudad de Bogotá.

#### CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente CONTRATO, y no responderá por las obligaciones de los FIDEICOMITENTES APORTANTES ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del CONTRATO.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de los FIDEICOMITENTES APORTANTES manifiestamente contrarias a los fines del presente CONTRATO o de aquellas instrucciones irrevocables que sean entregadas de manera concomitante a la firma del presente CONTRATO, sin el visto bueno de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente CONTRATO como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES APORTANTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.



**PARÁGRAFO CUARTO:** La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

**CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:**

Los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente CONTRATO a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente CONTRATO, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del CONTRATO. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.



C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudiera llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

Las PARTES, con la suscripción del presente CONTRATO, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente CONTRATO, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

#### CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA. DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:

Manifiestan y declaran:

1. Que poseen bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este CONTRATO, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente CONTRATO se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.
3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente CONTRATO en especial las establecidas en la presente cláusula.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL:

Si cualquier disposición de este CONTRATO fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para los FIDEICOMITENTES APORTANTES, y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio CONTRATO de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.



**CLAUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- COMITÉ FIDUCIARIO:**

Estará conformado por FELIX WILFREDO ASENSIO MURCIA, quien representará a todos los FIDEICOMITENTES APORTANTES y SERGIO MARIN VALENCIA en su condición de Representante legal de Urbanizadora Marin Valencia para la ciudad de Bogotá o quien haga sus veces en representación de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente CONTRATO correspondan a los FIDEICOMITENTES APORTANTES. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Las reuniones del COMITÉ FIDUCIARIO deberán ser citadas por la FIDUCIARIA, cada vez que lo crea conveniente velando por los intereses del FIDEICOMISO, y en la medida en que este CONTRATO se celebra bajo unas instrucciones irrevocables y con un BENEFICIARIO CONDICIONADO, no podrán celebrarse comités fiduciarios sin la asistencia y participación de éste.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día 11 MAYO 2015

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES,

*Felix Wilfredo ASENSIO MURCIA*

FELIX WILFREDO ASENSIO MURCIA  
C.C. 19.11.1995 de BOGOTÁ

En nombre propio y en representación de MARÍA INÍRIDA AIDE ASENSIO MURCIA, BONNY ELIZABETH ASENSIO MURCIA, ZORAIDA JANNETH ASENSIO MURCIA, MILTON ROLAND ASENSIO MURCIA, ROSA MARGARITA ASENSIO MURCIA, NELSON IBAN ASENSIO MURCIA y KOLENO S.A.S.

BENEFICIARIO CONDICIONADO

*Sergio Marin Valencia*

SERGIO MARIN VALENCIA Representante Legal URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.

LA FIDUCIARIA,

*Gustavo Adolfo Martinez Garcia*

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCÍA  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



Bogotá D.C., 11 de mayo de 2015



**Alianza  
Fiduciaria**



Fecha 11/05/2015 11:07:37 a.m. (S)  
Destinatario JULIANA MANTILLA DURAN  
Remitente ADRIANA MOSQUERA

**B1210187**

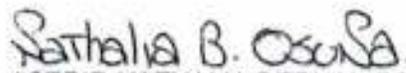
Antec  
B120441

Señora  
JULIANA MANTILLA DURAN  
Av. El Dorado No 69 A -51 Torre B, Piso 4  
BOGOTÁ

Referencia: FIDEICOMISO A8- URBANIZADORA MARIN VALENCIA

De manera atenta nos permitimos hacer entrega de dos originales del contrato de fiducia mercantil del fideicomiso en asunto debidamente suscritos por el representante legal de Alianza Fiduciaria S.A.

Cordial saludo,

  
ASTRID NATHALIA BERNAL OSUNA  
Asistente Comercial de Negocios Fiduciarios  
ALIANZA FIDUCIARIA S. A.



**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**  
**FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA**

Entre los suscritos, de una parte:

a. **INVERSIONES ELIMARC SAS**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., debidamente constituida mediante escritura publica numero 1479 del 14 de junio de 2012 otorgada en la Notaria 23 de Bogotá D.C., identificada con N.I.T. 900.542.770-3, representada en este acto por **RAUL EDUARDO GARCIA RODRIGUEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con 8.685.569, quien actúa en calidad de representante legal Suplente según consta en el certificado de existencia y representación que se adjunta, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**.

COPIA  
AUTENTICA  
DE LA FE  
[Signature]

b. **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 4522 del veinte (20) de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1995) de la Notaria 4 de Bucaramanga, identificada con NIT 830.012.053-3, domiciliada en la ciudad de Bogotá, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá con la matrícula mercantil número 00676179, representada en este acto por **SERGIO MARIN VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 91.214.675 de Bucaramanga, quien actúa en calidad de representante legal según consta en el certificado de existencia y representación que se adjunta, sociedad que en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

Y de la otra:

c. **GERMÁN REYES PRADILLA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de su firma, quien en el presente acto obra en su calidad Segundo Suplente del Representante Legal de la **FIDUCIARIA PETROLERA S.A. "FIDUPETROL S.A."**, sociedad anónima, de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 04321 del 28 de octubre de 1994, otorgada en la Notaria 45 de Bogotá, e inscrita en la Cámara de Comercio de la misma ciudad, en el libro IX, con el número 623.097, autorizada para funcionar mediante Resolución número 2615 de noviembre 29 de 1994 de la Superintendencia Financiera, todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA o FIDUPETROL**, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable:

[Signature]  
ESTHER BONIVENTO JOHNSON  
NOTARIA 23





**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

### CLAUSULAS

**CLAUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES.-** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1. FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO.-** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA.
- 2. FIDUCIARIA.-** Es FIDUCIARIA PETROLERA S.A. - FIDUPETROL S.A., quien administrará en calidad de fiduciario el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, en los términos del mismo, y en general en los términos establecidos por las normas aplicables a este tipo de contratos.
- 3. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE.-** Es la persona identificada al inicio del presente contrato, la cual transferirá al FIDEICOMISO los inmuebles para el incremento del mismo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la suscripción de este contrato, excepto el lote denominado Julia identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1004506, el cual deberá ser transferido a mas tardar el 31 de enero de 2013, conforme a lo previsto para el cumplimiento de la Obligación de Hacer 9 establecida en el Otro Si a la PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 12 de julio de 2012.
- 4. FIDEICOMITENTE APORTANTE.-** Es la sociedad identificada al inicio de este documento, que aportará al FIDEICOMISO la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00) para la constitución del mismo.
- 5. FIDEICOMITENTES.-** Cuando en este documento se haga mención de LOS FIDEICOMITENTES se entenderá que se hace relación tanto a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE como a EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.
- 6. BENEFICIARIOS.-** En los términos de la Cláusula Octava de este contrato, en principio, será único beneficiario del FIDEICOMISO el FIDEICOMITENTE TRADENTE, hasta que se cumplan las condiciones para suscribir la escritura pública de compraventa o la cesión de derechos fiduciarios, momento en el cual la Fiduciaria procederá a registrar como único Fideicomitente y Beneficiario del Fideicomiso a el FIDEICOMITENTE APORTANTE, de conformidad con lo regulado en la cláusula quinta del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.
- 7. PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es la promesa de compraventa sobre bienes inmuebles, celebrada entre PRODUCTORA DE CABLES PROCABLES S.A. C.I. como Promitente Vendedor y URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. como Promitente Comprador, mediante documento privado de fecha cuatro (4) de febrero de dos mil once (2011), modificada por medio de Otrosí No. 1 de fecha doce (12) de julio de dos



ESTHER BONVENTO JOHNSON  
NOTARIA 23





**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

mil doce (2012) y el Otrosí No. 2 de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil doce (2012); documentos que hacen parte integral del presente Contrato de Fiducia. La sociedad INVERSIONES ELIMARC SAS en virtud del acto de escisión de PROCABLES S.A. asume todos los derechos y obligaciones de PROCABLES S.A. respecto de la PROMESA DE COMPRAVENTA considerándose para todos los efectos, en adelante, como PROMITENTE VENDEDORA a la sociedad INVERSIONES ELIMARC SAS.

8. **OBLIGACION DE HACER:** En los términos precisamente transcritos de la promesa de compraventa celebrada entre PRODUCTORA DE CABLES PROCABLES S.A. C.I. como Promitente Vendedor y URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. como Promitente Comprador, mediante documento privado de fecha cuatro (4) de febrero de dos mil once (2011), modificada por medio de Otrosí de fecha doce (12) de julio de dos mil doce (2012), se han establecido a cargo del FIDEICOMITENTE TRADENTE las obligaciones de saneamiento de los inmuebles objeto del presente contrato de fiducia correspondientes a:



**3.3. Obligación de Hacer**

El PROMITENTE VENDEDOR asume las siguientes obligaciones de hacer (en lo sucesivo y en conjunto la "Obligación de Hacer").

**3.3.1. Cancelación de demanda de pertenencia:** En relación con la demanda de pertenencia inscrita en los folios de matrícula 50C-680660, 50C-950827, 50C-1004506 y 50C-1004505, a la cual se hizo referencia en el numeral 3.1 anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR, sus causahabiente(s) y/o cesionario(s) asume(n) una obligación de hacer ( en adelante la "Obligación de Hacer 1") cuyo objeto es la terminación de dicho proceso de pertenencia sin modificación, ni aún parcial, de los elementos del derecho de propiedad a favor del PROMITENTE VENDEDOR.

**3.3.2. Cancelación de ofertas de compra y de la inscripción de afectación por causa de categorías ambientales:** El PROMITENTE VENDEDOR asume otra obligación de hacer (en adelante la **Obligación de Hacer 2**), consistente en (i) obtener, previo al englobe de los terrenos a que hará referencia este documento, la cancelación de las ofertas de compra que pesan sobre los inmuebles cuyos folios de matrícula inmobiliaria son 50C-950827 (lote Quintero) y 50C-680660 (lote A y B); (ii) la cancelación de la afectación por categoría ambiental registrada en la anotación 14 del folio No. 50C-950827(Lote Quintero).

**3.3.3. Comprobación de desistimiento de cualquier tipo de pretensión que se llegare a presentar durante el plazo en relación con la propiedad de los lotes a los que corresponden los folios de matrícula 50C-680660, 50C-950827, 50C-1004505 y 50C-1004506.** Presentación de desistimiento del recurso de Nulidad del auto que admitió la demanda en el proceso de pertenencia instaurado por Héctor Emilio Oñate Gutiérrez contra Productora de Cables Procables S.A C I e indeterminados (a que se hizo referencia en el numeral 3.3.1 anterior), interpuesto por Marisol Aranza Poveda como apoderada de Edilberto

ESTHER BONIVENTO JOHNSON  
NOTARIA 23



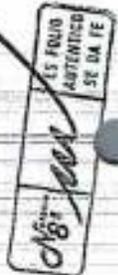


**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

Daza Guerrero y/o la Compañía de Jesús Tal desistimiento debe ser presentado por Edilberto Daza Guerrero y la Compañía de Jesús, quienes además deben desistir de cualquier tipo de pretensión en relación con la propiedad de los lotes a los que corresponden los folios de matrícula 50C-680660, 50C-950827, 50C-1004505 y 50C-1004506 o cualquiera de ellos (en adelante la "Obligación de Hacer 3").

### **3.3.4. Englobe de los Inmuebles**

El PROMITENTE VENDEDOR suscribirá y registrará la escritura del englobe de los lotes a los que corresponden los folios de matrícula 50C-680660 (Lotes A y B), 50C-950827 (Lote Quintero) y 50C-1004505 (Lote la Florida) conforme al plano que se anexa a este documento y hace parte del mismo (Anexo No. 3), previa la cancelación de las inscripciones por oferta de compra y por causa de categorías ambientales vigentes en dichos folios (en adelante la "Obligación de Hacer 4"). En caso de que para la fecha del englobe de estos inmuebles el lote al que le corresponde el folio de matrícula 50C-1004506 (Lote Julia) no tenga limitaciones o restricciones que impidan su inclusión dentro del globo, se englobará igualmente.



### **3.3.5. Registro de la Resolución 2314 del 3 de julio de 2009 del IDU**

Para continuar con el proceso de expropiación y posterior desenglobe del área afectada por el IDU sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 50C-1004506 (lote Julia), el PROMITENTE VENDEDOR registrará la Resolución 2314 del 3 de julio de 2009 en el folio de matrícula mencionado (en adelante la "Obligación de Hacer 5").

### **3.3.6. Cancelación de la oferta de compra del IDU**

El PROMITENTE VENDEDOR asume otra obligación de hacer consistente en obtener la cancelación de la oferta de compra que pesa sobre el inmueble Julia de matrícula inmobiliaria 50C-1004506 (en adelante "Obligación de Hacer 6").

### **3.3.7. Desenglobe del área expropiada por el IDU:**

El PROMITENTE VENDEDOR asume la obligación de lograr el desenglobe del área expropiada por el IDU para efectos de lograr la independencia jurídica del Lote Julia que deberá transferirse al Fideicomiso o en su defecto al PROMITENTE COMPRADOR. Ello implica registrar el acto de venta y/o expropiación con el IDU (en adelante la "Obligación de Hacer 7").

### **3.3.8. Constitución del Fideicomiso :**

Para efectos de garantizar al PROMITENTE COMPRADOR el cumplimiento de lo establecido en el presente Otro Si, Las Partes han convenido la constitución de un patrimonio autónomo "Fideicomiso" en una entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, seleccionada de mutuo acuerdo entre Las Partes, de tal suerte que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a constituir el Fideicomiso a más tardar el treinta y uno (31) de julio de dos mil doce (2012), para luego traspasar a dicho Fideicomiso los bienes objeto de Promesa de Compraventa, en la fecha y bajo las condiciones previstas en este Contrato (en adelante la "Obligación de Hacer 8"). El PROMITENTE VENDEDOR

ESTHER BONIVENTO JOHNSON  
NOTARIA 23





**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

instruirá irrevocablemente a la fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso:  
a) ejecute las instrucciones impartidas en el Contrato de Fiducia por el PROMITENTE VENDEDOR en todo lo necesario para el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de este Contrato de Promesa de Compraventa; b) otorgue al PROMITENTE COMPRADOR, los poderes para trámite de licencias; c) cumpla, en caso de liquidación anticipada del Fideicomiso, las instrucciones que se determinarán en el Contrato de Fiducia en esta eventualidad, con el objeto de proteger los intereses de las Partes; d) Entregue en Comodato Precario los inmuebles al PROMITENTE VENDEDOR.

El contrato fiduciario será aprobado previamente por el PROMITENTE COMPRADOR y contendrá todas las disposiciones referidas al Fideicomiso que se acuerden en este documento. Para el efecto, el PROMITENTE VENDEDOR deberá entregar la minuta de constitución del fideicomiso al PROMITENTE COMPRADOR por lo menos con quince (15) días calendario de anticipación a la fecha de constitución del Fideicomiso, para que éste pueda en dicho plazo emitir los comentarios y realizar los ajustes a dicha minuta para que el contenido de la misma coincida con lo plasmado en este documento y reúna los requisitos legales.

COPIA DE FOLIO AUTÉNTICO 25 DE MAR DE 2013

**3.3.9. Traspaso de los Inmuebles al Fideicomiso:** Adicionalmente, El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a otorgar la Escritura Pública de transferencia a título de fiducia mediante el cual se transfieran los bienes objeto de esta Promesa al Fideicomiso, en un plazo no superior a los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de constitución del precitado FIDEICOMISO (numeral 3.3.8 anterior). Sin perjuicio de lo anterior, Las Partes manifiestan y aceptan que respecto del Lote Julia se otorgue la escritura de transferencia a título de fiducia con posterioridad al término aquí señalado, pero en todo caso a más tardar el treinta y uno (31) de enero de dos mil trece (2013). ( En adelante la "Obligación de Hacer 9")

**3.3.10 Entrega del auto que admitió el desistimiento de la demanda entablada por la Compañía de Jesús y/o Edilberto Daza Guerrero contra Procables:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar antes de la fecha de perfeccionamiento de este Contrato, copia del auto donde el juez responsable de la demanda entablada por la Compañía de Jesús y/o Edilberto Daza Guerrero contra Procables, acepte dicho desistimiento, poniendo fin al proceso correspondiente (En adelante la "Obligación de Hacer 10")."

**9. INMUEBLES:** Son los descritos y alinderados en el numeral 4.1. de este contrato, objeto del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.

**CLAUSULA SEGUNDA.- OBJETO.-** El presente contrato tiene por objeto que la FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica de los bienes que transfieren a título de Promesa Mercantil LOS FIDEICOMITENTES, para la constitución y el incremento del FIDEICOMISO que se constituye en virtud de este contrato, especialmente a) Mantenga la titularidad jurídica de los INMUEBLES que transfiera el FIDEICOMITENTE TRADENTE o terceros en nombre y por cuenta de este y ejecute las instrucciones impartidas en el presente Contrato de Fiducia por el FIDEICOMITENTE TRADENTE en todo lo necesario para el cumplimiento de las

ESTEBAN JOHNSON  
BOGOTÁ 23

lu





**FIDUPETROL**  
 CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

obligaciones del Promitente Vendedor, sus causahabientes o cesionarios derivadas del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA; b) otorgue al FIDEICOMITENTE APORTANTE, los poderes para trámite de licencias y demás permisos urbanísticos, de conformidad con las instrucciones que para el efecto se entienden impartidas de manera expresa con la suscripción del presente contrato y a las instrucciones específicas que para caso de manera específica bajo su responsabilidad impartan los FIDEICOMITENTES; c) ejecute las instrucciones que se determinan en la cláusula séptima siguiente del presente Contrato; d) Entregue en Comodato Precario los inmuebles al FIDEICOMITENTE TRADENTE mientras detente la calidad de único BENEFICIARIO del FIDEICOMISO y una vez se registre como tal al FIDEICOMITENTE APORTANTE otorgue al mismo título mencionado la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos a este último; e) Registre como único fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE APORTANTE en la fecha en que se cumplan las condiciones para suscribir la escritura pública de compraventa de conformidad con lo regulado en la cláusula quinta del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. f) Registre la prenda sin tenencia sobre los derechos fiduciarios del FIDEICOMITENTE TRADENTE que éste otorgó a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA y g) Transfiera los bienes fideicomitidos a quien corresponda de conformidad con lo previsto en el presente contrato al momento de su liquidación.

ES FOLIO  
 AUTENTICO  
 SE DA FE  
 18/03/2011

**PARAGRAFO PRIMERO.-** Si el FIDEICOMITENTE APORTANTE, sobre los inmuebles transferidos, inicia la ejecución de un proyecto inmobiliario o la explotación económica de los mismos, en su momento se revisarán las condiciones del presente contrato así como la remuneración de la fiduciaria, lo cual se reglamentará en un documento que se suscribirá para el efecto.

**CLAUSULA TERCERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.-** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, así como de los bienes INMUEBLES que transferirá EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, y las mejoras, servidumbres, usos y anexidades de tales bienes, se constituye un PATRIMONIO AUTONOMO. Este PATRIMONIO AUTÓNOMO actúa con plenos efectos jurídicos frente a LOS FIDEICOMITENTES y frente a los terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA mantendrá los bienes INMUEBLES que recibe a título de fiducia, al igual que todos aquellos que en desarrollo del contrato les sean incorporados o le sean entregados, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el PATRIMONIO AUTÓNOMO mencionado.

Las obligaciones que adquiera LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros

LEONOR BONINVENTO JOHNSON  
 NOTARIA 23





**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de LA FIDUCIARIA.

**CLAUSULA CUARTA.- INCREMENTO DEL FIDEICOMISO.-** Además de los recursos inicialmente entregados para la constitución del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE TRADENTE o terceros en nombre y por cuenta de este, transferirá los siguientes bienes INMUEBLES:

**4.1. INMUEBLES Y LINDEROS:**

1. **Inmueble No. 1:** Globo de terreno que en mayor extensión es denominado EL VERGEL CHICO, y que hizo parte de otro de mayor extensión denominado ELVERGEL, ubicado en la localidad de Fontibón, situado en la ciudad de Bogotá D.C., el globo de terreno que se vende corresponde a los **Lotes "A" y "B"**, con un área de setenta y cuatro mil novecientos diecinueve coma diecinueve metros cuadrados (74.919,19 m<sup>2</sup>), descontando el área de terreno que fue objeto de expropiación por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., por sentencia del 26 de noviembre de 2004 proferida por el Juzgado 3 Civil del Circuito de Bogotá, en la cual constan el área y linderos del inmueble expropiado. Los nuevos linderos del inmueble, una vez descontado el terreno objeto de expropiación, son los siguientes: Por el NORTE o NOROESTE a partir del punto veinte (20) y en dirección sureste, se sigue con rumbo general S. 43° - 30' E en línea recta y en una distancia de doscientos veinte metros (220,00 m), lindando por la orilla de la zona actual de la carretera central de occidente, hasta el punto "D". Por el ORIENTE o SURESTE, del punto "D" se dobla a la derecha, en línea recta, con rumbo S. 47° - 00' W, y en una distancia de trescientos dos metros con veinticinco centímetros (302,25 m), lindando con el lote "C", a encontrar el punto P siete (P7) señalado en el plano topográfico No. DBR-011-22-96, plancha 1 de 1, escala 1:1000, elaborado por la Gerencia Administrativa - Dirección de Bienes Raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en marzo del 2000, por el SUR, según plano topográfico No. DBR-011-22-96, plancha 1 de 1, escala 1000, elaborado por la Gerencia Administrativa - Dirección de Bienes Raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en marzo de 2000. En línea quebrada, desde el punto P siete (7) hasta el punto P once A (P11A), pasando por los puntos P seis (P6), P cinco (P5), P cuatro (P4), P tres (P3), P dos (P2), en una distancia total de doscientos treinta metros con setenta centímetros (230,70 m) con el canal e interceptor del Río Fucha, propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Por el OCCIDENTE o NOROESTE, doblando a la derecha, del punto P once A (P11A), con rumbo general No. 46° - 30'E y en una distancia de trescientos setenta y cinco metros con noventa centímetros (375,90 m), lindando con el predio Quintero a encontrar el punto veinte (20), citado como punto de partida y encierra. A este inmueble le corresponde el número de matrícula inmobiliaria **50C-680660** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá y Dirección Catastral AC 17 72 85 de la ciudad de Bogotá.

ES FOLIO  
AUTENTICO  
SE DA FE  
18/11/00

ESTEFAN CONVENTO JOHNSON  
NOTARIA 23





**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

2. **Inmueble No. 2:** Un globo de terreno denominado **QUINTERO** que hace parte de la finca EL VERGEL ubicada en la localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C., que tiene una cabida aproximada de veinticinco mil doscientos setenta y seis coma cero dos metros cuadrados (25.276,02 m<sup>2</sup>), descontando el área de terreno que fue objeto de expropiación por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., por sentencia del 7 de diciembre de 2004 proferida por el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá, en la cual constan al área y linderos del inmueble expropiado. Los nuevos linderos especiales del inmueble, una vez descontado el terreno objeto de expropiación, son los siguientes: Por el NOROESTE, linda en línea recta y en una extensión de ciento sesenta y cuatro metros con doce centímetros (164.12 m), con la calle A de la parcelación de EL VERGEL, por el NORESTE, linda en línea recta y en una extensión de ciento veinte metros (120.00 m) con el lote marcado con el número veintitrés (23) en el plano de la parcelación de la finca El Vergel. Por el SURESTE, linda en línea recta, y en una extensión de doscientos diecinueve metros con nueve centímetros (219.09 m), con la Hacienda El Vergel que es propiedad de la Empresa Procables S.A. C.I., por el SUROESTE, según plano topográfico No. DBR-011-22-96, plancha 1 de 1, escala 1:1000, elaborado por la Gerencia Administrativa – Dirección de Bienes Raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en marzo de 2000; En línea quebrada, desde el punto catorce (14) hasta el punto P once A (P11A), pasando por los puntos P catorce (P14), P trece (P13), P doce (P12) y P once (P 11), en una distancia total de ciento treinta y ocho metros con ochenta y dos centímetros (138.82 m) con el canal e interceptor del Río Fucha, propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. A este inmueble le corresponde el número de matrícula inmobiliaria **50C-950827** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá y Dirección Catastral KR 78G 16 44.

AS FOLIO  
AUTENTICO  
DE 04 FE  
018-1111

3. **Inmueble No. 3:** Un globo de terreno denominado **JULIA** que hace parte de la finca EL VERGEL, ubicado en la localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C. que cuenta con una cabida superficial de once mil quinientos ochenta coma cinco cero cuatro metros cuadrados (11.580, 504 m<sup>2</sup>), descontando el área de terreno que fue objeto de expropiación por parte del Instituto de Desarrollo Urbano IDU por resolución 2285 del 21 de julio de 2010 y comprendido entre los siguientes linderos, según Registro Topográfico No. 35322B, escala 1:1000, elaborado por el Instituto de Desarrollo Urbano-Dirección Técnica de Predios en abril de 2008. Por el NORTE: del punto B al C, en línea recta y distancia de 101,55 metros lindando con Avenida Centenario. Por el ORIENTE: Del punto C al punto D en línea recta y distancia de 106,67 metros lindando con predio particular propiedad de la empresa Procables S.A. C.I. Por el SUR: Del punto D al punto E en línea recta y distancia de 120,00 metros lindando con predio particular propiedad de la Empresa Procables S.A. C.I. Por el OCCIDENTE: Del punto E pasando por los puntos F, G, H, I y J hasta el punto K en línea quebrada y distancias parciales de 33,05 metros, 2,20 metros, 7,50 metros, 15,64 metros, 43,94 metros y 10,01 metros, lindando con predio propiedad del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, y del punto K hasta el punto B, pasando por el punto I, en línea recta y distancias parciales de 6,03 metros y 6,26 metros, lindando con pared de vía y espacio público. A este inmueble le

ESTHER MONTEJO JOHNSON  
NOTARIA 23





FIDUPETROL CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

corresponde el número de matrícula inmobiliaria **50C-1004506** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá y Dirección Catastral KR 78G 16D 40.

4. **Inmueble No. 4:** Un globo de terreno que hace parte de la finca EL VERGEL, ubicado en al localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C., que tiene una cabida aproximada de diez mil varas cuadradas (10.000 V2) o sea seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 m2) y que corresponde al lote marcado con el número veintitrés (23) en el plano de la parcelación de la Finca El Vergel, el cual fue protocolizado con la Escritura Pública No. tres mil seiscientos treinta y tres (3633) del nueve (9) de agosto de mil novecientos cincuenta y uno (1951) de la Notaría Cuarta de Bogotá D.C., globo de terreno identificado con el nombre de FLORIDA y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales. Por el NORTE: en línea recta de cincuenta y tres metros con treinta centímetros (53,30 mts), de longitud con la calle A de la parcelación de El Vergel. Por el NORESTE: en línea recta de ciento veinte metros (120,00 mts) de longitud, con los lotes marcados con los números veinticuatro (24) y veinticinco (25) en el plano de la parcelación de El Vergel. Por el SURESTE, en línea recta de cincuenta y tres metros y treinta y tres centímetros (53,33 mts) de longitud, con la hacienda El Vergel de propiedad de PROCABLES S.A. C.I., antes de Rafael Calvo Durán y por el SUROESTE, en línea recta de ciento veinte metros (120,00 mts) de longitud, con el lote marcado con el número veintidós (22) en el referido plano de la parcelación de la finca El Vergel. En cuanto a servidumbres, el globo de terreno tiene derecho a usar para tránsito, todos los caminos carretables o calles interiores de la parcelación de la finca El Vergel y a su vez está obligado a permitir el pago de las aguas provenientes del resto de la finca El Vergel, por los vallados existentes. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1004505** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y Dirección Catastral Número AC 15 A 74-2.

ES FOLIO AUTENTICO DE DA PE  
18/08/2011

En caso de que los Inmuebles 1, 2 y 4 sean englobados antes de la transferencia al fideicomiso, conservarán su cabida y su descripción y alinderación se incluirán en la respectiva escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil. La transferencia de los inmuebles se hará como cuerpo cierto, incluyéndose en ellos todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente les correspondan sin limitación alguna.

4.2. **AFECTACIONES DE LOS INMUEBLES:** EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, transferirá al FIDEICOMISO los inmuebles con varias afectaciones que se relacionan a continuación y las cuales deberán ser saneadas en su totalidad por parte del FIDEICOMITENTE TRADENTE, de acuerdo a las condiciones y plazos establecidos en la PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha cuatro (4) de febrero de dos mil once (2011), modificada por medio de Otrosí de fecha doce (12) de julio de dos mil doce (2012), condición necesaria para poder registrar como único beneficiario del Fideicomiso al FIDEICOMITENTE APORTANTE salvo que el propio FIDEICOMITENTE APORTANTE acepte la cesión de derechos con algún tipo de gravamen o limitación, y tal decisión conste por escrito debidamente firmado por el representante legal del FIDEICOMITENTE

ESTHER BONIVENTO JOHNSON  
NOTARIA 23





**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

APORTANTE, conforme a lo previsto en la PROMESA DE COMPRAVENTA.

- (i) **Demanda de pertenencia** inscrita en los folios de matrícula 50C-680660, 50C-950827, 50C-1004506 y 50C-1004505, correspondientes a todos los inmuebles objeto de la presente promesa, la cual cursa en el juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá
- (ii) **Ofertas de compra** que están registradas en los lotes cuyas matrículas inmobiliarias son las siguientes: 50C-950827 (lote Quintero), 50C-580660 (Lote A y B) y 50C-1004506 (lote Julia) y
- (iii) **Inscripción de afectación por causa de categorías ambientales** registrada en la anotación 14 del folio No 50C-950827(Lote Quintero).

Los Fideicomitentes aclaran y dejan constancia que conocen de las afectaciones y gravámenes relacionados anteriormente que afectan los INMUEBLES, antes de la firma de la PROMESA DE COMPRAVENTA a que hace referencia este documento.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, se obliga a realizar todos los actos tendientes a lograr la transferencia de los INMUEBLES objeto del presente contrato libres de todo gravamen y/o limitación al dominio y/o pleito pendiente (cualquiera que fuera la limitación o gravamen, independientemente de los atrás relacionados) previo desenglobe de los lotes de terreno expropiados o por expropiarse por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) y por parte del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), para lo cual, el FIDEICOMITENTE TRADENTE por medio de la PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha cuatro (4) de febrero de dos mil once (2011), modificada por medio de Otrosí de fecha doce (12) de julio de dos mil doce (2012), y el presente FIDEICOMISO deberá dar cumplimiento a la OBLIGACION DE HACER que el FIDEICOMITENTE TRADENTE deberá acreditar a mas tardar el treinta y uno (31) de enero de dos mil trece (2013).

Quedará LA FIDUCIARIA relevada expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, al proceder a la transferencia de los bienes del FIDEICOMISO, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven, y autorizando a LA FIDUCIARIA con la suscripción de este documento, a incluir en la escritura pública mediante la cual efectúe la transferencia del dominio, la obligación de EL FIDEICOMITENTE TRADENTE de salir al saneamiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** LA FIDUCIARIA en la fecha en que los bienes INMUEBLES sean transferidos al FIDEICOMISO para su incremento, concederá la custodia y tenencia de los mismos a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE a título de comodato precario, y permanecerá bajo esta modalidad hasta el momento en que se de cumplimiento a lo establecido en la cláusula SEXTA de la PROMESA DE COMPRAVENTA, momento en el cual la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, entregará en Comodato Precario los Inmuebles al FIDEICOMITENTE APORTANTE, para lo cual inicialmente se suscribirá un contrato de comodato precario entre LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y EL

ES FOLIO  
AUTENTICA  
SE 04/12

*M*

ESTHER ESCOBAR JOHNSON  
NOTARIA 23





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION  
FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA  
Documento Confidencial  
Fidupetrol S.A.  
Página 11 de 23



**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

FIDEICOMITENTE TRADENTE, el cual hace parte integrante de este contrato de Fiducia Mercantil.

En virtud de lo anterior, el comodatario responderá ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al inmueble se le dé.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Los inmuebles a transferir al PATRIMONIO AUTÓNOMO deberán contar con un estudio de títulos en el que se evidencien las afectaciones reveladas en la PROMESA DE COMPRAVENTA y este contrato de tal suerte que se pueda dar cabal cumplimiento a la OBLIGACION DE HACER que deberán acreditarse antes del 31 de enero de 2013 previo a designar como único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso al FIDEICOMITENTE APORTANTE y en consecuencia al momento de su transferencia al FIDEICOMITENTE APORTANTE.

CIRCULO NOTARIAL SE DA FE  
Notario

**CLAUSULA QUINTA.- DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES.-**

5.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el Código Penal, la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicioneen, ni que han sido utilizados por LOS FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

5.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

ESTHER BONIVENTO JOHNSON  
NOTARIA 23



VIGILADO  
IP

5.3. CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto





**FIDUPETROL**  
 CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

5.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que, salvo las señaladas expresamente en el numeral 4.2. de este contrato, no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

5.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

5.6. TRIBUTOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

5.7. SITUACIÓN FINANCIERA: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

5.8. PROPIEDAD: LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato, salvo las señaladas expresamente en el numeral 4.2. de este contrato y que saldrán al saneamiento de los mismos en los términos de ley.

5.9. CONFLICTO DE INTERÉS: Las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES.

**CLÁUSULA SEXTA.- DENOMINACIÓN.-** Para todos los efectos legales, con los recursos transferidos en virtud de este contrato, y los bienes INMUEBLES que se transfieran con posterioridad se conformará un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato. A este PATRIMONIO AUTÓNOMO ingresarán los bienes que con destino a él transfieran LOS FIDEICOMITENTES, aquellos bienes que por sucesión se incorporen al inmueble que posteriormente se transfiera, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley. A

ESTADO DE AUTÉNTICA  
 No. 1010  
 ESTHER BONIVENTO JOHNSON  
 NOTARIA 23

ESTHER BONIVENTO JOHNSON  
 NOTARIA 23





**FIDUPETROL**  
 CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

este PATRIMONIO AUTÓNOMO ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

**CLAUSULA SEPTIMA.- INSTRUCCIONES.-** En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones:

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitidos especialmente de los INMUEBLES que sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE TRADENTE o por terceros en nombre y por cuenta de este para el incremento del FIDEICOMISO.
2. Entregar la tenencia de los bienes INMUEBLES del FIDEICOMISO de acuerdo a lo establecido el parágrafo segundo de la cláusula cuarta de este contrato.
3. En el evento en que por cualquier motivo se presente una situación que afecte o ponga en riesgo los derechos del FIDEICOMITE TRADENTE en el presente fideicomiso, la FIDUCIARIA procederá a registrar como único fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE APORTANTE.
4. Registrar la pignoración de derechos en el presente fideicomiso que otorguen tanto el FIDEICOMITENTE TRADENTE como el FIDEICOMITENTE APORTANTE, conforme a lo previsto en el presente contrato y al numeral 4.7. del Otrosí de fecha doce (12) de julio de 2012 de la PROMESA DE COMPRAVENTA.
5. Ejecute las instrucciones impartidas en el presente Contrato de Fiducia por el FIDEICOMITENTE TRADENTE en todo lo necesario para el cumplimiento de las obligaciones del Promitente Vendedor derivadas del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.
6. Otorgue al FIDEICOMITENTE APORTANTE, los poderes para trámite de licencias y urbanísticos, de conformidad con las instrucciones que para el efecto se entienden impartidas de manera expresa con la suscripción del presente contrato y a aquellas que de manera específica en cada caso en particular bajo su responsabilidad impartan LOS FIDEICOMITENTES.
7. Registre como único fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE APORTANTE cuando se cumplan las condiciones para suscribir la escritura pública de compraventa o la cesión de derechos fiduciarios, de conformidad con lo regulado en la cláusula quinta del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.
8. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
9. Llevar un registro de las cesiones o pignoraciones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario, o por el deudor y el acreedor prendario a LA FIDUCIARIA, y ésta las haya aceptado.
10. A la liquidación del Fideicomiso, deberá transferir los bienes fideicomitidos en los términos que para el efecto expresamente en su momento le indiquen mediante comunicación escrita los FIDEICOMITENTES, previa demostración por parte del FIDEICOMITENTE TRADENTE del paz y salvo del FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto de la devolución de las sumas que correspondan por este efecto.

ESTHER BENVENITO JOHNSON  
 NOTARIA 23

*Handwritten signature*

ESTHER BENVENITO JOHNSON  
 NOTARIA 23



VP

WILSON





**FIDUPETROL**  
 CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

**CLAUSULA OCTAVA. - BENEFICIARIOS.-** En principio será único beneficiario del FIDEICOMISO el FIDEICOMITENTE TRADENTE, sin embargo, cuando se cumplan las condiciones para suscribir la escritura pública de compraventa o la cesión de derechos fiduciarios, la Fiduciaria procederá a registrar como único Fideicomitente y Beneficiario del Fideicomiso a el FIDEICOMITENTE APORTANTE, de conformidad con lo regulado en la cláusula quinta del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.

**PARAGRAFO PRIMERO: CESION DE DERECHOS:** Conforme con lo anterior, es decir, cuando se cumplan las condiciones para suscribir la escritura pública de compraventa en los términos de la PROMESA DE COMPRAVENTA procederá el registro de cesión de posición contractual y de todos los derechos y obligaciones que le corresponden al FIDEICOMITENTE TRADENTE a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE, cesión que se derivará de la verificación de los requisitos de cumplimiento para suscribir la escritura pública de compraventa en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA antes mencionados por parte de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato.



Respecto de cualquier otra cesión diferente a aquella que se desprenda del cumplimiento del presente contrato y de la PROMESA DE COMPRAVENTA deberá contar con la aprobación de todos los FIDEICOMITENTES. En este evento, la cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato; la cesión se efectuará por documento privado, y se notificará a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión o al cesionario. En caso que esto no suceda, la misma carecerá de efectos.

**PARAGRAFO SEGUNDO: PIGNORACION DE DERECHOS:** LOS FIDEICOMITENTES acuerdan que desde la fecha de constitución del Fideicomiso hasta la fecha en que se inscriba como único fideicomitente y beneficiario al FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMITENTE TRADENTE otorgará prenda sobre los derechos fiduciarios según los pagos y gastos efectuados por el primero, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.7 del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Así mismo, LOS FIDEICOMITENTES acuerdan que a partir de la fecha en que se inscriba como único fideicomitente y beneficiario al FIDEICOMITENTE APORTANTE, éste otorgará al FIDEICOMITENTE TRADENTE prenda sobre los derechos fiduciarios según las sumas del precio pendientes de pago.

ESTHER BOMVENTO JOHNSON  
 NOTARIA 23

**CLAUSULA NOVENA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-** Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio son obligaciones de LA FIDUCIARIA:

1. Constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO con los recursos que a la fecha son entregados por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y con los bienes INMUEBLES que EL FIDEICOMITENTE TRADENTE le transfiera a título de fiducia mercantil, para incrementar el FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato.
2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION  
FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA  
Documento Confidencial  
Fidupetrol S.A.  
Página 15 de 23



**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

3. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionarán a LA FIDUCIARIA la información que sea requerida y serán por tanto responsables de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma, EL FIDEICOMITENTE TRADENTE mientras detente la calidad de único beneficiario del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE APORTANTE una vez sea registrado como único beneficiario del FIDEICOMISO, deberán suministrar los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos Fideicomitidos.
5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES cada seis (6) meses contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de PATRIMONIO AUTÓNOMO.
7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.
8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

ES FIDUCIA  
AUTENTICA  
DE DA FE  
*[Handwritten signature]*

**CLAUSULA DÉCIMA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.-** Son derechos de LA FIDUCIARIA los siguientes:

1. Cobrar a LOS FIDEICOMITENTES, la remuneración señalada en este contrato. Una vez se registre como único beneficiario del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE APORTANTE será este el único responsable del pago de las comisiones fiduciarias.
2. Recibir de EL FIDEICOMITENTE TRADENTE o de terceros por cuenta y en nombre de este la propiedad de los INMUEBLES con que se incrementará el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
3. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos, de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Una vez se

*[Handwritten signature]*  
ESTHER BONAVENTO JOHNSON  
ABOGADA  
CALLE 23



VP





registre como único beneficiario del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE APORTANTE será este el único responsable del pago de los gastos y costos aquí mencionados.

- Los demás que se deriven del presente contrato.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.-**

11.1 Son obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES:

- Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de impuestos, tasas y contribuciones que se desprendan del(os) predio(s) fideicomitado(s); sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente FIDEICOMISO, de conformidad con lo previsto en el numeral 3° de la cláusula décima anterior del presente contrato.
- LOS FIDEICOMITENTES pagarán a LA FIDUCIARIA la remuneración señalada en este contrato, de conformidad con lo previsto en el numeral 1° de la cláusula décima anterior del presente contrato.
- Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obligan a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.



11.2. Son derechos de LOS FIDEICOMITENTES:

- Exigir y revisar las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- Exigir a LA FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones.
- En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- GASTOS Y COSTOS.-** Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato que se generen por el otorgamiento de la Escritura Pública, y los que se generen por su disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, así como la remuneración de LA FIDUCIARIA, serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES, conforme a lo previsto en la cláusula décima anterior y el parágrafo de la presente cláusula, y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de

ESTHER ROSAMONTE JOHNSON  
 NOTARIA 23





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION  
FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA  
Documento Confidencial  
Fidupetrol S.A.  
Página 17 de 23



**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

la cuenta de cobro o factura por parte de LA FIDUCIARIA, en la dirección que tenga registrada en sus archivos. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

**PARAGRAFO:** LOS FIDEICOMITENTES acuerdan que los costos y gastos de la transferencia de los INMUEBLES al presente FIDEICOMISO, y los demás costos y gastos inherentes a la ejecución del Contrato serán asumidos así:

- (i) Los gastos notariales por el traspaso de los Inmuebles al Fideicomiso serán asumidos por mitades, cincuenta por ciento (50%) el FIDEICOMITENTE TRADENTE y cincuenta por ciento (50%) el FIDEICOMITENTE APORTANTE;
- (ii) El cien por ciento (100%) de los derechos de registro y los impuestos de registro originados por el traspaso de los inmuebles al Fideicomiso serán asumidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE;
- (iii) Las comisiones fiduciarias hasta que se registre a el FIDEICOMITENTE APORTANTE como único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso serán pagadas por el FIDEICOMITENTE TRADENTE y el FIDEICOMITENTE APORTANTE en iguales proporciones (50% cada uno);
- (iv) Los costos de restitución de los Inmuebles del Fideicomiso al FIDEICOMITENTE APORTANTE serán asumidos así: los derechos notariales los pagarán LOS FIDEICOMITENTES en iguales proporciones (50% cada una) y los derechos e impuestos de registro serán asumidos en su integridad por el FIDEICOMITENTE APORTANTE. Para garantizar el pago de los derechos notariales que asumirá el FIDEICOMITENTE TRADENTE de acuerdo con este numeral, éste autoriza al FIDEICOMITENTE APORTANTE para descontar este valor de la suma que habrá de pagar en la fecha de perfeccionamiento del Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.



**CLAUSULA DECIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN.-** Como retribución por sus servicios LA FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se establecen a continuación, las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISO y de los FIDEICOMITENTES en forma solidaria, conforme a lo previsto en el numeral (iii) del parágrafo de la cláusula décima segunda anterior:

- a. La suma de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000,00), más I.V.A., por una sola vez al momento de suscripción del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración.



ESTHER BONNIVENTO JOHNSON  
NIT 874123



Cra. 11 No. 86 - 53 Piso 3 Fax: 691 33 30 - 635 78 50 PBX: 646 03 00

Email: fidupetrol@fidupetrol.com Bogotá - Colombia www.fidupetrol.com





**FIDUPETROL**  
 CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

- b. La suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, más I.V.A., por cada mes o fracción de vigencia del presente contrato, desde la suscripción del mismo y hasta su liquidación, que serán asumidos por LOS FIDEICOMITENTES. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente documento, sin perjuicio de que los inmuebles aquí mencionados sean o no transferidos al FIDEICOMISO por parte de LOS FIDEICOMITENTES.
- c. Una suma equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente (0,5 SMMLV), más I.V.A., por el desarrollo por parte de LA FIDUCIARIA de gestiones diferentes a las establecidas en el presente contrato tales como suscripción u otorgamiento de cualquier acto, las cuales podrán ser adelantadas por ella previa instrucción en ese sentido por parte de los FIDEICOMITENTES en los términos del presente contrato, así como por el registro de cualquier acto de cesión de posición contractual o de derechos de beneficio diferentes a la que se prevé a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en ejecución del presente contrato, así como por pignoración de derechos en el FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato.
- d. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en la Cartera Colectiva "Petrofondo", administrada por LA FIDUCIARIA, tendrá derecho al cobro de la remuneración que para cualquier inversionista se cobra en dicho Fondo, más I.V.A., conforme al reglamento del mismo, el cual declaran conocer y aceptar LOS FIDEICOMITENTES.



La remuneración de LA FIDUCIARIA podrá ser descontada directamente de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO recursos para atender la remuneración de LA FIDUCIARIA, LA FIDUCIARIA remitirá a LOS FIDEICOMITENTES las respectivas facturas o cuentas de cobro que deberán cancelarse dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de las mismas. En caso de mora, LOS FIDEICOMITENTES reconocerán a LA FIDUCIARIA intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. Esta comisión no incluye los costos en que incurra LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes fideicomitados aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por LOS FIDEICOMITENTES.

Las sumas de dinero aquí estipuladas no incluyen I.V.A., el cual se cobrará de acuerdo a las normas tributarias vigentes en el momento de la facturación.

**CLAUSULA DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN.-** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines.

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN.-** Serán causas de terminación las siguientes:





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION  
FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA  
Documento Confidencial  
Fidupetrol S.A.  
Página 19 de 23



**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

1. Las establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio excepto el numeral 6 y el numeral 11 que expresamente no son causas de terminación
2. Haberse presentado la renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA.- NOTIFICACIONES.-** Para todos los efectos del presente contrato se tendrá como domicilio del presente contrato la ciudad de Bogotá D.C., y se notificarán a las partes en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE TRADENTE:** Cra.68 No. 23-52 de Bogotá D.C.

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Carrera 29 No. 45-45 Piso 18 de Bucaramanga

**LA FIDUCIARIA:** Carrera 11 No. 86 - 53 Piso 3 de Bogotá D.C.

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.- LIQUIDACIÓN.-**La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin.

Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

- 1) En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el BENEFICIARIO correspondiente deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes.
- 2) EL correspondiente BENEFICIARIO del FIDEICOMISO procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
- 3) LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de los FIDEICOMITENTES, este contrato y la ley, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a los terceros a quienes ellos cedan sus derechos, y que LA FIDUCIARIA acepte como cesionarios, previa demostración por parte del FIDEICOMITENTE TRADENTE del paz y salvo del FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto de la devolución de las sumas que correspondan por este efecto.
- 4) Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará una rendición final de cuentas de su gestión a los FIDEICOMITENTES registrados al momento de la liquidación FIDEICOMISO, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante el periodo de liquidación sólo procederán para LA FIDUCIARIA las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

ES FECHO  
AUTENTICO  
SE DA FE  
*[Signature]*



*[Signature]*  
FEBER BONAVENTURE JOHNSON  
NOTARIA 23





**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el respectivo BENEFICIARIO, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por LOS FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En el evento que no sea posible la localización de EL BENEFICIARIO, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible:

a) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al BENEFICIARIO, éste desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de estos, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos o carteras colectivas administrativas por LA FIDUCIARIA en nombre y por cuenta del BENEFICIARIO, según corresponda.

b) En el evento que EL BENEFICIARIO no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

**CLAUSULA DECIMA OCTAVA.- IRREVOCABILIDAD.-** El presente contrato es irrevocable en favor de LOS FIDEICOMITENTES. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones, salvo que medie documento escrito suscrito por todos los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

**CLAUSULA DECIMA NOVENA.- AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.-** LOS FIDEICOMITENTES autorizan de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo faculta a LA FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que LOS FIDEICOMITENTES tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

ES FIDUCIARIO  
 AUTENTICO  
 SE DA FE  
 08/11/11



JOHNSON  
 STEPHEN W. JOHNSON  
 NOTARIA 23



RECIBIDO  
 10/11/11



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION  
FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA  
Documento Confidencial  
Fidupetrol S.A.  
Página 21 de 23



**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

**CLAUSULA VIGÉSIMA.- ACTUALIZACION DE INFORMACION.-** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- GESTION DE RIESGO.-** Los riesgos asociados al negocio-fiduciario-a-que-se-refiere-el-presente-contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

- a. Con relación al RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES y de LA FIDUCIARIA de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. Con relación al RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- c. Con relación al RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.
- d. Con relación al RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del Riesgo Operativo entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo

ES FOLIO AUTÉNTICO SE DA FE



ESTRELLA ROBERTO JOHNSON  
NOTARIA 23



Y.P.



protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de LA FIDUCIARIA adolezcan de objetividad.

- e. Con relación al RIESGO REPUTACIONAL: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.



**CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: INDEMNIDAD.**-LOS FIDEICOMITENTES manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrán siempre indemne a FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato a LOS FIDEICOMITENTES, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente de LOS FIDEICOMITENTES, quienes se encuentran obligados a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del FIDEICOMISO; al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones tributarias asociadas al FIDEICOMISO; por tanto se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. LOS FIDEICOMITENTES dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberán entregar las sumas correspondientes a FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. y/o al FIDEICOMISO, según corresponda.

*Handwritten signature*

Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.



**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.**-Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas o cuentas de cobro por comisiones o gastos del FIDEICOMISO, también deudor solidario, que se expidan por parte de LA FIDUCIARIA con destino a LOS FIDEICOMITENTES, EL FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título



*Vertical stamp and handwritten signature*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION  
FIDEICOMISO ELIMARC - URBANIZADORA MARIN VALENCIA  
Documento Confidencial  
Fidupetrol S.A.  
Página 23 de 23



**FIDUPETROL**  
CONFIANZA QUE GENERA ENERGÍA

ejecutivo suficiente para que LA FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en tres (3) ejemplares en la ciudad de Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de agosto de dos mil doce (2012).

**EL FIDEICOMITENTE TRADENTE**

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**

**INVERSIONES ELIMARC SAS**  
Representante Legal  
RAUL EDUARDO GARCIA RODRIGUEZ  
C.C. No. 8.685.569

**URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**  
Representante Legal  
SERGIO MARIN VALENCIA  
C.C. No. 91.214.675

**LA FIDUCIARIA,**

**FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A.**  
Representante Legal Suplente  
GERMAN REYES PRADILLA  
C.C. 19.479.893 de Bogotá, D.C.

ES FOLIO AUTENTICO  
28 DE AGO 12  
ES FOLIO AUTENTICO  
28 DE AGO 12



ESTHER BONIVENTO JOHNSON  
NOTARIA 23



VIGILADO





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2505261672114774961**

**Nro Matrícula: 50C-2029418**

Página 1 TURNO: 2025-399294

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 08:43:27 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

↓  
FOLIO  
Específico  
Proyecto  
Zuri

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 11-05-2018 RADICACIÓN: 2017-71443 CON: ESCRITURA DE: 14-09-2017

CODIGO CATASTRAL: AAA0273YJWWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2267 de fecha 08-09-2017 en NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D.C. AREA UTIL-MANZANA 1 con area de 15935.14 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ELIMARC URBANIZADORA MARIN VALENCIA NIT 830053812-2, ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO A8 URBANIZADORA MARIN VALENCIA NIT 830053812-2, ADQUIRIERON ASI: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO A8 URBANIZADORA MARIN VALENCIA NIT 830053812-2, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ASENCIO MURCIA FELIX WILFREDO, ASCENSIO MURCIA NELSON IVAN, ASENCIO MURCIA MARIA INIRIDA AIDA, ASENSIO MURCIA BONNY ELIZABETH, ASENSIO MURCIA ROSA MARGARITA, ASENSIO MURCIA ZORAIDA JANNETH, POR E.P. # 2439 DE 06-07-2015 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL DE INVERSIONES A8 S.A. EN LIQUIDACION, POR E.P. # 5548 DE 04-12-2014 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR FISION DE CONSTRUCTORA IDEAL S.A., POR E.P. # 2003 DE 20-06-2008 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE INVERSIONES ASEN FELIX ASENSIO Y CIA. S. EN C., POR E.P. # 448 DE 09-03-2003 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR OFERTA DE COMPRA DE EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA -ESP., POR E.P. # 2996 DE 10-08-2000 EMPRESA ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA D.C., COMERCIALIZADORA ASES FELIX ASENSIO Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA DE CALVO SOLOVAN CAMILO ANTONIO DE LAS MERCEDES, CALVO SOLOVAN JOSE RAFAEL DEL CARMEN, CALVO SOLOVAN IVAN LUIS MIGUEL, POR E.P. # 3449 DE 29-10-1987 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C. RADICADA EL 19-11-1987 AL FOLIO 50C-1111907. FIDUCIARIA PETROLERA S.A FIDUPETROL S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ELIMARC URBANIZADORA MARIN VALENCIA, ADQUIRIO OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, POR E.P. # 822 DE 10-04-2014 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 24-04-2017 AL FOLIO 50C-1908512. FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETRO S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO URBANIZADORA MARIN Y VALENCIA ELIMARC EFECTUO ENGLOBE POR ESC.822 DE 10-04-2014 DE LA NOT.23 DE BOGOTA D.C., Y POR ESA MISMA E.P. # CONSTITUYE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES ELIMARC S.A.S. CON NIT.9005427703, SE CONSTITUYE EN VIRTUD DE LA ESCISION DE LA SOCIEDAD PRODUCTORA DE CABLES LTDA ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION LIQUIDACION DE CONTRATO EN FIDUCIA EN GARANTIA POR E.P. # 3779 DE 29-12-1999 NOTARIA 49 DE BOGOTA, DE FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE ESTE Y DOS MAS (EN DESARROLLO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL CELEBRADO ENTRE PRODUCTORA DE CABLES LTDA PROCABLES Y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.) POR E.P. # 1337 DE 25-05-1994 NOTARIA 16 DE BOGOTA D.C., DE GUILLERMO QUINTERO GAONA, EMILIO ESTEBAN QUINTERO MELO, ALEJANDRO QUINTERO MORRIS REGISTRADO EL 15-07-1994 AL FOLIO 50C-1004506. LA OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR E.P. # 3670 DE 25-08-2012 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C., INVERSIONES ELIMARC S.A.S. EFECTUO ENGLOBE POR E.P. # 2148 DE 23-08-2012 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C., REGISTRADO EL 29-08-2012 AL FOLIO 50C-1853844. INVERSIONES ELIMARC S.A.S. EFECTUO ENGLOBE DE TRES PREDIOS LOS CUALES LOS ADQUIRIO POR ESCISION DE PRODUCTORA DE CABLES PROCABLES S.A.C.I. POR E.P. # 1479 DE 14-06-2012 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO ASI: PRODUCTORA DE CABLES ORDENO ENGLOBE POR E.P.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2505261672114774961**

**Nro Matrícula: 50C-2029418**

Pagina 2 TURNO: 2025-399294

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 08:43:27 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

# 2492 DE 17-09-1982 NOT 8A DE BOGOTA D.C., REGISTRADA AL FOLIO 50C-680680. OTRO PRODUCTORA DE CABLES ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION LIQUIDACION DE CONTRATO DE FIDUCIA EN GARANTIA DE FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. POR E.P. # 3779 DEL 29-12-1999 NOT-49 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE QUINTERO GAONA GUILLERMO, QUINTERO MELO EMILIO ESTEBAN Y QUINTERO MORRISS ALEJANDRO POR E.P. # 1337 DE 25-05-1994 NOT 16 DE BOGOTA D.C., EMILIO ESTEBAN ADQUIRIO POR COMPRA DE QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO POR ESCRITURA 4075 DEL 06-12-1989 NOT 23 DE BTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE QUINTERO GAONA GUILLERMO POR E.P. # 1171 DE 27-04-89 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA AL FOLIO 50C-950827. OTRO PRODUCTORA DE CABLES ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION LIQUIDACION DE CONTRATO DE FIDUCIA EN GARANTIA DE FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. POR ESCRITURA 3779 DEL 29-12-1999 NOT 49 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE QUINTERO GAONA GUILLERMO, QUINTERO MELO EMILIO ESTEBAN Y QUINTERO MORRISS ALEJANDRO POR ESCRITURA 1337 DEL 25-05-1994 NOTARIA 16 DE BOGOTA D.C., EMILIO ESTEBAN ADQUIRIO POR COMPRA DE QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO POR E.P. # 4075 DE 06-12-1989 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE QUINTERO GAONA GUILLERMO POR E.P. # 1171 DE 27-04-1989 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA AL FOLIO 1004505....."AMMA".

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
2) CL 16D 78 58 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) AVENIDA CALLE 17 #72-75/ CALLE 17 # 72-85 AREA UTIL MANZANA 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50C - 2029387

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-09-2017 Radicación: 2017-71443

Doc: ESCRITURA 2267 del 08-09-2017 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO A8 URBANIZADORA MARIN VALENCIA NIT 830053812-2 X

DE: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIOMNIO AUTONOMO FIDEICOMISO ELIMARC URBANIZADORA MARIN VALENCIA NIT 830053812-2 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-08-2019 Radicación: 2019-69102

Doc: OFICIO 19EE42525 del 22-08-2019 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RESOLUCION 766 DE 2018



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2505261672114774961**

**Nro Matricula: 50C-2029418**

Pagina 3 TURNO: 2025-399294

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 08:43:27 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-01-2022 Radicación: 2022-6577**

OFICIO EEB3901 del 13-01-2022 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL EFECTO PLUSVALIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 19-12-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2020-55056 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

NOTARIO: Realtech

**TURNO: 2025-399294**

**FECHA: 26-05-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

**CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI  
PROMESA DE COMPRAVENTA**

El presente documento contiene una Promesa de Compraventa que se desarrolla en dos partes a saber:  
**I PARTE: TERMINOS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**II PARTE: DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**I PARTE  
TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE  
COMPRAVENTA**

**PARTES INTERVINIENTES** (en lo sucesivo las Partes):

a. **PROMITENTE VENDEDOR:** URBANIZADORA MARVAL S.A.S. con NIT 830.012.053-3, con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga y sucursal en la Ciudad de Bogotá DC., Sociedad constituida por escritura pública número 2271 del 24 de Diciembre de 1.976, de la Notaría Cuarta de Bucaramanga, registrada debidamente en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, le corresponde la Matricula Mercantil Número 05-055054-04, sociedad que actúa en calidad de Apoderada Especial de FIDUCIARIA ALIANZA., con NIT XXXXXXXXXX, sociedad constituida por medio de la escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX notarial de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad fiduciaria que actúa en el presente contrato en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO XXXXXXXXXX, conforme a las condiciones contractuales estipuladas en el Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos que dio origen al mencionado Fideicomiso (en lo sucesivo EL PROMITENTE VENDEDOR) y adicionalmente URBANIZADORA MARVAL S.A.S. comparece en su calidad de FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, representado para la firma de este Contrato por: XXXXXXXXX, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. XXXXXXXX expedida en Bogotá, en su calidad de Apoderado(a) General según poder conferido por Escritura Pública XXXXXXXX de la Notaría Tercera (3) de Bucaramanga, tal y como consta en el Certificado de Cámara de Comercio de dicha sociedad y el poder debidamente otorgado para el efecto por la FIDUCIARIA ALIANZA. como vocera del FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI.

**NOTIFICACIONES:**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía XXXXXXXXXX, expedida en BOGOTÁ de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vecino de XXXXXXXXX con una participación del 100,00% (en adelante "EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)"), cuando en su(s) propio(s) nombre(s).

**NOTIFICACIONES:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**II. INMUEBLE(S) OBJETO DE CONTRATO** [en adelante EL INMUEBLE o (LOS) INMUEBLE (S)]

**TORRE XXXXXXX APARTAMENTO XXXXXX-** Hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI**, ubicado en el Municipio de Bogotá, cuya acceso es a través de la nomenclatura XXXXXXXXXXXXXXXX

El folio con el cual se identifica en la actualidad el predio es: 50C- XXXXXXXXXXXX, será el asignado por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, al momento del Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**III. FECHAS Y PLAZOS CLAVES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL**

- a. **FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA:** XXXXXXXX
- b. **FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE:** Dentro de los 30 días siguientes al pago total del precio del inmueble, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Séptima del presente contrato.
- c. **FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA:** La escritura mediante la cual se dará cumplimiento al presente contrato, se firmará por ambas partes al vencimiento de XXX días calendario, contados a partir del día siguiente de la fecha de firma de este contrato, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Sexta y se otorgará en la Notaria XXa las tres (3) de la tarde.

#### IV. PRECIO Y FORMA DE PAGO

- a. Precio total de venta de EL INMUEBLE \$XXXX
- b. Dineros entregados a la fecha  
\$XXXXXXXX Recursos Propios \$ XXX
- c. Saldo por Cancelar \$XXXXXX
- d. Cronograma de Pagos del saldo por pagar:

Los pagos deberán efectuarse exclusivamente en el Banco BBVA en cualquier oficina del país, presentando al cajero el extracto de cuenta con código de barras que recibirá mensualmente **EL(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de acuerdo con el procedimiento indicando en la Cláusula Tercera de la II parte de esta promesa.

- v. **VALOR DE LA CLÁUSULA PENAL:** Se pacta como cláusula penal moratoria por cualquier incumplimiento de las partes la suma de XXXXXXXXXXXX de conformidad con los postulados establecidos en la Cláusula Décima Primera de la II Parte de esta Promesa.

### II PARTE DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conjuntamente **LAS PARTES** (ó las Partes), identificados en el numeral I de la I Parte de la presente Promesa (Términos de Referencia), se celebra el presente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se rige bajo las siguientes

URBANIZADORA MARVAL S.A.S., constituyó en calidad de FIDEICOMITENTE, un patrimonio autónomo con la Sociedad FIDUCIARIA ALIANZA, mediante contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de Administración de recursos y Pagos de fecha de XXXXXXXXX, denominado FIDEICOMISO XXXXXXXXX.

2. Mediante la escritura XXXXXXXXXXXXXXX otorgada en la Notaria XXXX de Bogotá debidamente registrada, se transfirió a la FIDUCIARIA ALIANZA, en su condición de Vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO XXX, el lote en mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-20294018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro donde se está construyendo el **CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI**, con ocasión del contrato de Fiducia Mercantil mencionado.

3. El objeto del contrato de fiducia mencionado en el numeral primero, consiste en que la Fiduciaria, actuando como vocera y administradora del Patrimonio autónomo, mantenga la propiedad del inmueble en donde se adelantará el proyecto de construcción bajo la directa y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, hasta tanto se transfieran las unidades privadas en él construidas a los compradores del proyecto.



presentando al cajero el extracto de cuenta con código de barras que recibirá mensualmente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a la dirección registrada en el numeral I Literal b. de la I Parte de esta Promesa de Compraventa (Términos de Referencia). Una vez efectuado el pago y registrado en el sistema del Banco, al día hábil siguiente, aparecerá el reporte de pago en el sistema de cartera de EL PROMITENTE VENDEDOR.

No será posible efectuar pagos mediante recibos de consignación del Banco o a través de transferencias electrónicas. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por cualquier circunstancia, no recibiese el extracto de cuenta en la dirección registrada o éste se extravía, deberá solicitar una copia a EL PROMITENTE VENDEDOR, siendo claro que el no recibir la cuenta no constituirá causa o justificación para no cancelarla, ni será obstáculo para que se causen a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR los correspondientes intereses por mora. El original de la consignación debe conservarla EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), entregando copia de los comprobantes respectivos si así lo solicita EL PROMITENTE VENDEDOR, a la dirección registrada en este Contrato.

**ACLARACIÓN Y ACEPTACIÓN.** EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que el precio final del inmueble será el equivalente a los salarios mínimos mensuales vigentes dentro del programa VIP, del año en que se perfeccione la firma de la escritura de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelará el precio del (los) inmueble(s) con recursos propios provenientes de fuentes lícitas. Se acuerda de manera expresa que no se recibirán pagos en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR, por cuanto éste ni ninguno de sus dependientes o representantes están facultados para recibir pagos de las cuotas pactadas en el negocio, por lo tanto todos los pagos sin excepción se deben realizar a través del sistema de recaudo electrónico indicado en la presente cláusula.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Ambas partes declaran de común acuerdo que si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no cancelaren las respectivas cuotas que trata la presente cláusula, dentro de los respectivos plazos que se han fijado, deberán pagar al PROMITENTE VENDEDOR un interés de mora a la tasa máxima legal vigentecertificada por la Superintendencia Financiera, al momento del atraso.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si el retraso en una o más cuotas fuere superior a sesenta (60) días calendario, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por exigir por última vez el pago o el cumplimiento y satisfacción de las obligaciones, de lo contrario EL PROMITENTE VENDEDOR dará por terminado el presente contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO.** No se recibirá en pago del precio Cheque de otras plazas. En el evento en que el Banco por alguna razón reciba el cheque de otras plazas, el precio de la comisión bancaria correrá por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

**PARÁGRAFO QUINTO.** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, u otra causal cualquiera imputable a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago, y además se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO SEXTO.** EL PROMITENTE VENDEDOR queda facultado para descontar el valor de la comisión que se haya causado por los pagos efectuados con tarjeta débito y/o crédito y el impuesto de gravamen financiero.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** Los pagos que haga EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y demás sumas de dinero a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR estipuladas en esta Promesa, en tanto que los excedentes se abonarán al precio del (los) inmueble(s).

**PARÁGRAFO OCTAVO.** Si el pago del último recurso y/o de los gastos notariales, boleta fiscal y registro, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) lo realiza con cheque de gerencia y/o cheque de cuenta personal, debe efectuar el pago con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de la firma de la escritura y entrega del inmueble, término dentro del cual se verificará que el dinero haya ingresado efectivamente en la cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR.

Pág. 4 de 8

de lo cual dependerá que se pueda suscribir la escritura y perfeccionar la entrega.

**PARÁGRAFO NOVENO.** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá la sociedad MARVAL S.A. como Garantía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011 el cual señala que para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra. Así:

- Los daños estructurales que puedan afectar la estabilidad del inmueble tienen una garantía de 10 años.
- Los acabados y líneas vitales tienen una garantía de 1 año.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** LA SOCIEDAD VENDEDORA radicó ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles que se enajenan.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERA:** LA SOCIEDAD, actuando en calidad de CONSTRUCTOR RESPONSABLE del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI radicó ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación correspondiente para adelantar el plan de vivienda en el que se encuentran comprendido en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C- 2029418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro (MAYOR EXTENSION). Con ello, se dio cumplimiento a lo previsto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y en su Decreto Reglamentario del 29 de junio de 2006.

La documentación fue presentada mediante la solicitud No y xxxxxxxxx del xxxxxxxx de xxxxx, ante la Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría Distrital del Hábitat. Los documentos soporte correspondientes se protocolizan en el presente instrumento y con ello se da cumplimiento al trámite denominado "radicado para la enajenación de vivienda

**CUARTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN.** EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para ellos se derivan de la Promesa de Compraventa contenida en este documento sin la aceptación expresa y escrita del PROMITENTE VENDEDOR. En el evento de fallecimiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), la cesión de los derechos quedará condicionada al contenido de la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en esta promesa de venta, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

**QUINTA. SOLICITUD DE CRÉDITO O TRAMITACIÓN DE CONTRATO DE LEASING.** EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) conocer las condiciones que la entidad financiera exige para otorgar el crédito y el desembolso correspondiente, y se obliga(n) para con el PROMITENTE VENDEDOR a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, obligación que deberá(n) cumplir en un plazo máximo de ocho (8) días calendario, contados a partir del presente documento y/o comunicación expresa de parte del PROMITENTE VENDEDOR mediante la cual le solicita dar inicio a la solicitud de crédito lo anterior porque EL PROMITENTE VENDEDOR debe hacer las respectivas subrogaciones ante la entidad financiera a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en un plazo fijado y que la demora en allegar los documentos necesarios, constituye un aumento en los costos financieros a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR, provocados por la demora de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si después de los ocho (8) días de plazo de que se ha hablado anteriormente, llegaren a cumplirse quince (15) días más sin que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), haya(n) allegado y presentado todos los documentos exigidos para el otorgamiento del crédito, el PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de resolver el contrato de promesa de compraventa o exigir su cumplimiento, quedando de esta manera en libertad de vender o prometer en venta el inmueble a que se refiere el presente contrato a cualquier tercero y procederá a devolver los dineros recibidos sin reconocer tasa de interés alguno, dentro de los siguientes sesenta (60) días con deducción previa de la cláusula penal moratoria.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que el préstamo anterior no sea concedido a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), o le sea concedido por un valor inferior por causa distinta a su culpa o su dolo, y que ello impida el cumplimiento de la presente promesa, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, por razón de esta promesa sin reconocer tasa de interés alguna en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la fecha de la carta de negación. Si el préstamo no es concedido a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) por presentar

**Comentado [JC1]:** Incluir una cláusula en la que se establezca que el comprador cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años.

**Comentado [JC2]:** Estipular en una cláusula, que la radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaría.

malas referencias con el sector financiero el PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, por razón de esta promesa sin reconocer tasa de interés alguna y previa deducción de la Cláusula Penal Moratoria en un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la fecha de la carta negación del respectivo crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El PROMITENTE VENDEDOR o un representante suyo podrá colaborar sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en el trámite de los documentos con destino a una Entidad Financiera, lo cual no los exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(los), la cual es exclusivamente de su cargo.

**PARÁGRAFO TERCERO: SANEAMIENTO.-** Que LA SOCIEDAD VENDEDORA responderá por la evicción y por los vicios ocultos que eventualmente lleguen a presentarse en los inmuebles objeto de esta compraventa, en los casos en que la ley le obligue.

**SEXTA. FIRMA DE LA ESCRITURA.** La escritura pública de compraventa se otorgará al cumplimiento del término, notaría y hora fijado en el numeral III, literal c, de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),

se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de la cuota inicial, b) Se encuentra debidamente legalizado el crédito hipotecario o leasing, c) radicación en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR del paz y salvo financiero emitido por la entidad financiera debidamente diligenciado, d) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de los gastos notariales, boleta fiscal y registro y el impuesto predial, e) Suscripción al momento de la firma de la escritura pública de venta del pagaré en blanco con carta de instrucciones que garantiza el monto del crédito pendiente del desembolso. Este plazo puede ser ampliado de común acuerdo por las partes por un término no superior al inicialmente pactado.

**SÉPTIMA. ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE(S).** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato dentro del plazo establecido en el numeral III, literal b, de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se haya firmado por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) la escritura de Venta e Hipoteca b) Se produzca a cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), el correspondiente desembolso del crédito por parte de la entidad financiera. c) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre(n) a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha (n) comprometido pagar al PROMITENTE VENDEDOR, incluyendo los gastos notariales, boleta fiscal y registro. En el caso específico del impuesto predial, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) REEMBOLSARÁ, previamente a la firma de la escritura Pública de compraventa y entrega del inmueble, el valor proporcional al impuesto pagado por el año que le corresponda en relación con el tiempo que ocupara el inmueble durante ese mismo año gravable cancelado ya por el PROMETIENTE VENDEDOR como prerequisite para formalizar la transferencia del bien.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará dicho inmueble con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entregará a paz y salvo por concepto de pago de impuestos prediales y gravámenes de valorización, siendo de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los impuestos y demás gravámenes que se causen a partir de la fecha de la firma de la escritura, exceptuando el de una eventual valorización que se causare o liquidare a partir de la fecha de aceptación de la oferta de venta, el cual será de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presenta(n) a recibir el inmueble objeto de esta promesa en la fecha de entrega convenida y se han cumplido todas las condiciones para la entrega relacionadas en esta cláusula, serán de su cargo los servicios públicos y la administración que se causen a partir de la fecha de entrega aun cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se acerque a recibirlo. Las llaves del inmueble quedarán a su disposición en la Obra y se entenderá perfeccionada la entrega del inmueble a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de venta.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La PROMITENTE VENDEDORA queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega

**Comentado (JC3):** Incluir una cláusula en la que el promitente vendedor se obliga al saneamiento del por evicción o por vicios ocultos del bien

de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada de su personal o el de sus proveedores o contratistas, y en general por cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase, con causa justificada, la terminación del proyecto. Se considera fuerza mayor el retraso de las empresas de servicios públicos en la acometida de los correspondientes servicios, no obstante el pago oportuno de tales derechos. En tal caso, el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito, siempre y cuando no sea por culpa de la PARTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Es entendido que el (los) inmueble (s) prometidos en venta se entregará(n) a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), cuando este(n) provisto de los servicios públicos de energía, gas y acueducto. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de El PROMITENTE VENDEDOR no los hubiere instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de El PROMITENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO QUINTO** El cobro de conexión de energía eléctrica referente al valor que debe cancelar el usuario para colocar en funcionamiento el servicio público, de acuerdo con lo señalado en las Resoluciones 108 y 225 de 1997 de la CREG y condiciones uniformes de la empresa prestadora del servicio, será asumido por el COMPRADOR.

**OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble que se promete en venta es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona, que se halla libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, limitaciones o desmembraciones de dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, Servidumbres, patrimonio de familia inembargable, en cuanto a hipotecas se encontrará vigente la constituida sobre el lote en mayor extensión a favor Entidad Financiera, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, la cual se cancelará parcialmente respecto a este inmueble, previo el pago del precio del mismo.

**NOVENA. DESTINACIÓN. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se compromete(n) a destinar el inmueble en forma exclusiva para vivienda, todo de conformidad con lo que sobre el particular establezca el Reglamento de Copropiedad.**

**DÉCIMA.** Que el inmueble vendido, cuenta con todas las obras de urbanismo exigidas por el Municipio, tales como redes de agua, luz, alcantarillado, gas natural, vías pavimentadas y/o en concreto, así como zonas verdes, y también se hará la respectiva acometida interna de teléfono. Los valores correspondientes a la instalación y matrículas definitivas de los servicios públicos de agua, luz y gas, estarán a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR.

**DÉCIMA PRIMERA. CLAUSULA PENAL:** Se pacta como cláusula penal moratoria por cualquier incumplimiento de las partes la suma establecida en el numeral V de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), sin que sea inconveniente el que se puedan demostrar otros perjuicios, para lo cual, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza (n) desde ahora al PROMITENTE VENDEDOR para el caso en que el (ellos) sea (n) el (s) incumplido (s) descuenta (n) el valor de esta cláusula del monto de los dineros entregados a buena cuenta del inmueble se relaciona en este documento, hasta la fecha del incumplimiento.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Del valor descontado por concepto de cláusula penal, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) podrá imputar el porcentaje establecido en la oferta de compraventa de dicho valor a una nueva compra que realice con EL PROMITENTE VENDEDOR, como pago de la última cuota del nuevo negocio, siempre y cuando la nueva compra la realice en un término de 2 años contados a partir de la fecha en que se dejó sin efecto la promesa de compraventa, sin el reconocimiento de intereses, ni corrección monetaria. Este derecho no podrá cederse.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR apruebe un cambio de ubicación EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asume el valor de un salario mensual vigente, el cual será descontado de los dineros que serán trasladados para la compra del otro inmueble sobre el cual versa el cambio de ubicación.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En caso que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) contrate una reforma sobre el inmueble que se promete vender y luego decida retractarse de la reforma y esta no haya sido ejecutada, se cobrará una

multa del VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de la reforma. En caso de haber sido ejecutada de forma total o parcial no se hará devolución de los dineros pagados para cancelar la obra contratada, lo cual acepta EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARAGRAFO CUARTO. Si obtenida la aprobación del crédito, el desembolso del mismo no se perfecciona porque se alteró negativamente la capacidad de endeudamiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y la escritura pública de compra venta e hipoteca se ha suscrito, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asume(n) el pago de intereses de plazo a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de firma de la escritura pública de venta, hasta la fecha en que el desembolso se perfeccione. Si pasados 30 días hábiles desde la fecha de la escritura y no se obtiene el desembolso por la razón antes expuesta, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) acepta(n) la rescisión del contrato de venta para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, sin reconocer tasa de interés alguna y previa deducción de la Cláusula Penal Moratoria en un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la rescisión del contrato de venta.

DÉCIMA SEGUNDA. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en el evento de que el(los) inmuebles(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya (n) a ser afectados a vivienda familiar, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA TERCERA. Los Gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa tales como: derechos notariales, correrán por partes iguales entre los contratantes. Los gastos que por concepto de registro e impuesto por concepto de la venta, así como los que ocasione la escritura de hipoteca, tales como derechos notariales, de registro, boleta fiscal, impuesto del valor agregado, los honorarios del perito, el abogado, timbre del pagare, constitución afectación a vivienda familiar, correrá en su totalidad por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (E).

DÉCIMA CUARTA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran finalmente que conocen la localización, características y especificaciones del inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa, por haber sido suficientemente ilustrados al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño tanto del conjunto como de la unidad de vivienda, reconociendo que el proyecto puede sufrir variaciones en su modulación, construcción y diseño, las cuales acepta(n) desde ya con la firma de la presente promesa de compraventa.

DÉCIMA QUINTA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) SOBRE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. Por medio de este documento, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, obrando en este documento como EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizo en forma expresa y libre de todo apremio, al PROMITENTE VENDEDOR, a dar tratamiento a mis datos personales a efecto de:

a) El desarrollo de su objeto social principal y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse a ellos, la atención de mis solicitudes, la construcción y entrega del respectivo inmueble sujeto al negocio jurídico de compraventa, efectuar la tradición del inmueble objeto de la compraventa -Título-, entre otros. b) La estructuración de ofertas comerciales, y la remisión de información comercial sobre productos y/o servicios a través de los canales o medios que EL PROMITENTE VENDEDOR, establezca para tal fin u objeto c) La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas-Ley 190 de 1995, especialmente el artículo 43 Ley 1121 de 2006 y Ley 599 de 2000 (Nuevo Código Penal) Capítulo Quinto Lavado de Activos- d) La remisión de mi información a las entidades financieras que financian el proyecto sobre el cual versa esta promesa de compraventa. e) Tercerizar la gestión de cobro de la cartera de los proyectos en venta y del proceso de trámite. f) Verificación de mi historial crediticio. g) Informarme sobre sus políticas contables y financieras o de pagos. La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del PROMITENTE VENDEDOR y/o a quien éste contrate para el ejercicio de los mismos, o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy titular. Así mismo a los terceros con quien EL PROMITENTE VENDEDOR, establezca alianzas comerciales, financieras o negociaciones, etcétera, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios en el área de la construcción, que puedan ser de su interés o del cliente. Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada directamente por su titular EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y cuando no exista ningún tipo de relación con EL PROMITENTE VENDEDOR, o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización. La autorización incluye todo lo relacionado con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, y comercial dentro de la ejecución y perfeccionamiento de los actos jurídicos de compraventa y perfeccionamiento del mismo. Así mismo, en mi calidad de titular de la

información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable y expresa al PROMITENTE VENDEDOR, para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.

En constancia de lo anterior, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR man en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio, el día señalado en el Numeral III, literal a. de la Parte I de este documento (Términos de Referencia). Las Partes manifiestan que esta Promesa de Compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos a partir de la fecha de firma de la presente Promesa, salvo los contenidos en la oferta de venta los cuales hacen parte integral del presente contrato. Las modificaciones que no consten por escrito se tendrán por no válidas. Las Partes dejan claro que se señala como domicilio contractual la ciudad de BOGOTÁ.

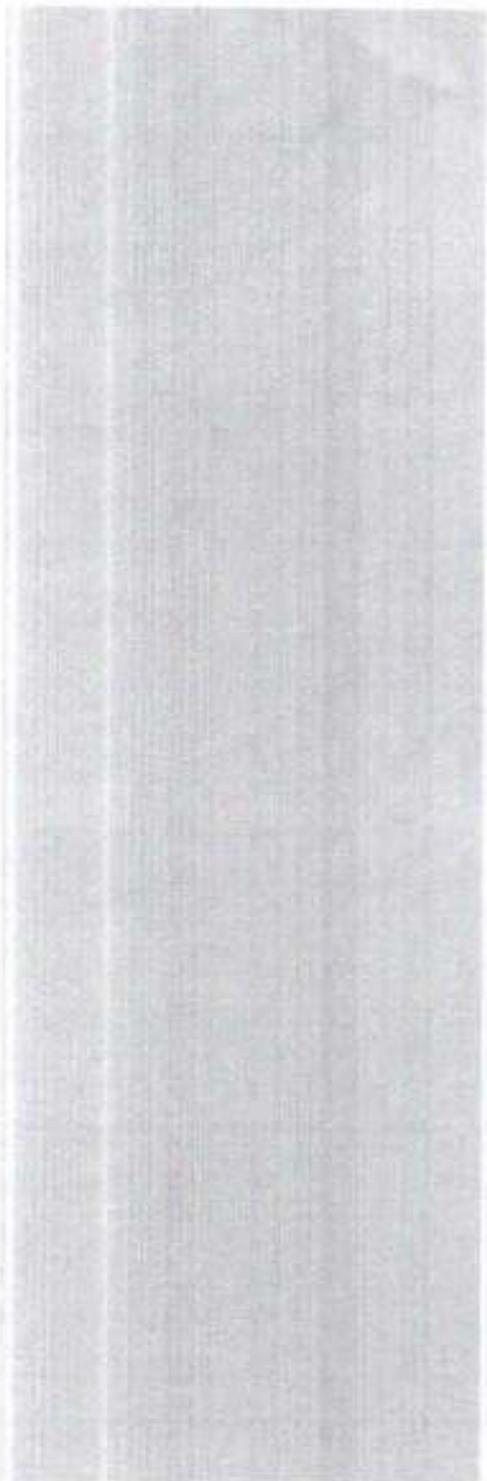
**EL PROMITENTE VENDEDOR,**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Apoederado(a) General

**EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**

XXXXXXXXXX  
C.C. XXXXX expedida en XXXXXXX  
Elaborado Por: ASESOR TRAMITE



--- NOTARÍA XXXXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.---

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA Y LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE -----

OTORGANTES:-----

URBANIZADORA MARVAL SAS

«COMPRADOR1»-----

«COMPRADOR2»-----

en todas sus partes

INMUEBLE: APARTAMENTO «APARTAMENTO» Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEO «PARQUEO1», QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI

PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA XXXXXXXXX XXXXXXXX BIS XXXXXXXX NÚMERO XXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. -----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50C-«MatriculaApto»-----

CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES): XXXXXXXXXXXXXXXEN MAYOR EXTENSION -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a de dos mil catorce xxxxxxxx ante mí,

NOTARIA XXXXXXXXENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos: -----

SECCIÓN PRIMERA:-----

COMPRAVENTA-----

Compareció: xxxxxxxxxxxx, mayor de edad, vecina de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número xxxxxxx expedida en la ciudad de xxxxxx, quien obra en calidad de APODERADO de la Sociedad que gira bajo la razón social URBANIZADORA MARVAL SAS, con NIT. 830.012.053-3, debidamente facultada mediante poder otorgado por el Representante Legal en los términos establecidos en la Escritura Pública número XXXX del XXX de XXX de XXXX, de la Notaría XXXX de, tal como se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., en el cual aparece inscrita la citada escritura, documentos que se entregan para su protocolización con este instrumento, que para los efectos de





enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona, que se halla libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, limitaciones o desmembraciones de dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, Servidumbres, patrimonio de familia inembargable, en cuanto a hipotecas se encuentra vigente la constituida sobre el lote en mayor extensión a favor del BANCO xxxxx mediante escritura pública número xxxxxxxx debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, la cual se cancelará parcialmente respecto a este inmueble, previo el pago del precio del mismo.

**SEXTA. REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá **URBANIZADORA MARVAL SAS** de conformidad con lo previsto en la ley.-----

**SÉPTIMA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Que el precio de esta compraventa lo han acordado las partes en la suma total de: «**VALORVENTALETRAS**» («**ValorVentaNum**») **MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA,LOS) COMPRADOR (A,ES)** pagará(n) así:-----

a) La suma de «**VALORRECURSOSLETRAS**» («**ValorRecursosNum**») **MONEDA CORRIENTE**, que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara tener recibida de **EL(LA,LOS) COMPRADOR (A,ES)** a satisfacción; -----

**OCTAVA. PAGO IMPUESTOS DISTRITALES.** Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha pagado y declarado los impuestos predial y complementarios que afecten los inmuebles que se enajenan correspondientes al presente año fiscal, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989; las contribuciones por valorización que eventualmente puedan afectar los bienes, así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con los inmuebles que se transfieren en venta y que se decreten, causen o liquiden con posterioridad al día de hoy, quedan de cargo exclusivo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**.-----

**PARAGRAFO: LA SOCIEDAD VENDEDORA** radicó ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desglose catastral de los inmuebles que se enajenan.---

**NOVENA.- PAGO SERVICIOS PÚBLICOS.** Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha pagado a las respectivas empresas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, D.C., gas natural y telefonía, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa desde el momento de la entrega.-----

El aparato telefónico corre por cuenta de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En ningún caso **URBANIZADORA MARVAL SAS.** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y recolección de basuras y teléfono. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De acuerdo a la ley 142 y 143 de 1.994, el cobro por conexión de energía eléctrica, será cancelada por **EL (LA, LAS, LOS) COMPRADOR (A,AS,ES).** -----

**DECIMA. ENTREGA.** En la fecha **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha hecho entrega real y material a satisfacción a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** mediante acta suscrita por las partes donde consta el estado de los inmuebles recibidos, de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. -----

**LA SOCIEDAD VENDEDORA** entrega dicho inmueble, con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entrega a paz y salvo por concepto de pago del impuesto predial y gravámenes de valorización hasta la fecha del presente instrumento.- -----

**DECIMA PRIMERA. ENTREGA ZONAS COMUNES:** **LA SOCIEDAD VENDEDORA** entregará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal **DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI**, con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados. -----

**PARÁGRAFO:** Los bienes comunes de uso y goce general **del CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI**, se entregaran a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo.

**DÉCIMA.** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá la sociedad **URBANIZADORA MARVAL SAS** como Garantía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011 el cual señala que para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

**DÉCIMA SEGUNDA: Radicación.** - **LA SOCIEDAD VENDEDORA** el permiso de ventas número 1-2020-15729 ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat.

**DÉCIMA TERCERA: GASTOS.** Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que de cumplimiento al presente contrato, serán asumidos de acuerdo con lo establecido en la oferta de compraventa suscrita por las partes). El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES).** -----

**PARÁGRAFO.** Estos gastos no hacen parte del precio de el(los) inmueble(s) y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. -----

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERA.** LA SOCIEDAD, actuando en calidad de CONSTRUCTOR RESPONSABLE del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI radicó ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación correspondiente para adelantar el plan de vivienda en el que se encuentran comprendido en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2029418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro (MAYOR EXTENSIÓN). Con ello, se dio cumplimiento a lo previsto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y en su Decreto Reglamentario del 29 de junio de 2006. -----

La documentación fue presentada mediante la solicitud No. y xxxxxxxx del xxxxxxx de xxxx, ante la Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría Distrital del Hábitat. Los documentos soporte correspondientes se protocolizan en el presente instrumento y con ello se da cumplimiento al trámite denominado "radicado para la enajenación de vivienda

**Comentario [C1]:** Estipular en una cláusula, que la radicación de documentos se efectúa ante la Subsecretaría -----

**DECIMA CUARTA: CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** LA SOCIEDAD VENDEDORA declara que con la suscripción del presente instrumento da cumplimiento la promesa de compraventa celebrada entre **URBANIZADORA MARVAL SAS, y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con lo cual se da cumplimiento pleno, total y definitivo a la obligación de hacer contenida en la misma. -----

**COMPARECE NUEVAMENTE:** «COMPRADOR1» y «COMPRADOR2», de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado **EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)**, manifestó(aron):-----

- a) Que acepta(n) la venta de los inmuebles determinados en el punto primero anterior, en las condiciones estipuladas en esta escritura, los cuales declarar tener recibidos materialmente a su entera satisfacción, así como los bienes comunes esenciales para el uso y goce de sus inmuebles privados. -----
- b) Que ha(n) examinado cuidadosamente las áreas y bienes de uso común **DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI PROPIEDAD HORIZONTAL RESERVADO**, lo mismo que los equipos y accesorios de que está dotada dicha agrupación; -----
- c) Que igualmente acepta las restantes declaraciones de voluntad emitidas en esta escritura por el representante de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**. -----
- d) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus reformas y en consecuencia se obliga(n) a cumplir fielmente sus disposiciones. -----

**DECIMA QUINTA:** La unidad inmobiliaria objeto de la presente enajenación, se encuentra regulada bajo las disposiciones de la Ley 1537 del 2012 -----

-----**SECCIÓN SEGUNDA**-----

-----**CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE**-----

Presente: XXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número xxxxxxxx expedida en xxxxxxxx y manifestó: \_\_\_\_\_

**PRIMERO:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación de XXXXXXXXXXXXXXX Establecimiento de Crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., en calidad de **APODERADO ESPECIAL**, tal como consta en el poder conferido mediante escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX otorgada el XXXXXXXXXXXX del Círculo de Bogotá, que se presenta para su protocolización con este instrumento. —

**SEGUNDO:** Que mediante esta misma Escritura Pública **CANCELA LA HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE**, objeto de la compraventa que antecede: **APARTAMENTO, QUE FORMAN PARTE DE LA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ZURI - PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número(s) **50C-«MatrículaApto»**, cuya descripción y ubicación aparecen al comienzo de esta escritura, constituida a favor de **XXXXX**, mediante escritura pública XXXXXXXXXXXX otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXXXC, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria en **mayor extensión** número **50C-XXXXXXXXXXXX** y sus **derivados**. \_\_\_\_\_

**TERCERO.** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de la prorrata de XXXXXXXXXXXXXXX \_\_\_\_\_

**CUARTO.-** Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo del(a, los, las) deudor(a, es, as) hipotecario(a, s) y a favor de **XXXXXXXXXXXX**, la hipoteca en mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. \_\_\_\_\_

-----**DECLARACIONES E INDAGACIONES:**-----

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1.996 Y 854 DE 2.003):** \_\_\_\_\_

El Notario indagó a **EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) manifestó (aron) bajo la gravedad del juramento: \_\_\_\_\_

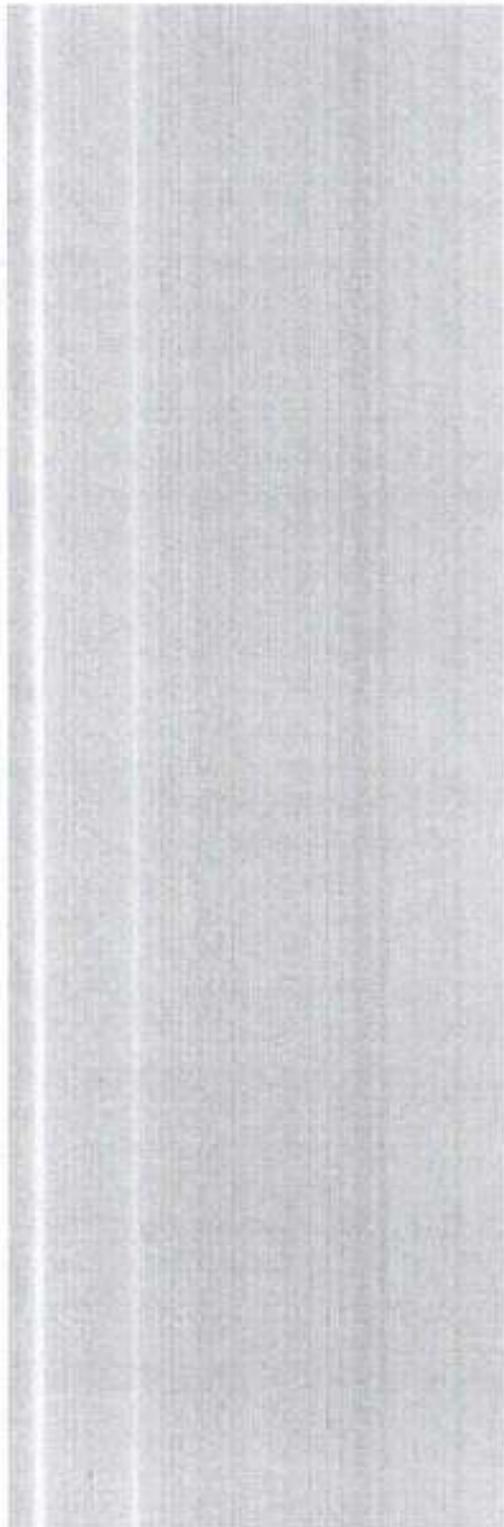
\*Se adquiere la totalidad \_\_\_\_\_ SI NO

( X ) ( X )

\* Existe matrimonio o unión marital de hecho, por más de 2 años. \_\_\_\_\_ SI NO

( X ) ( )

\* Se destinará a la habitación de la familia \_\_\_\_\_ SI NO



\_\_\_\_\_ ( ) (X)  
 \* Posee(n) otro afectado \_\_\_\_\_ SI NO  
 \_\_\_\_\_ (X) ( )

El inmueble que se adquiere ( ) queda afectado a vivienda familiar,

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA, LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ---

**NOTA 1:** Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de esta escritura y los dineros para su adquisición, no provienen directa o indirectamente de actividades ilícitas contempladas en la Ley.

**NOTA 2: CONSTANCIA DE EL (LA)(LOS) INTERESADO(A)(S) Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. EL (LA)(LOS) COMPARECIENTE(S)** hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad; declara(n) que toda(s) la(s) información(es) consignada(s) en la presente escritura es(son) correcta(s), en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por EL (LA)(LOS) COMPARECIENTE(S). -----

**NOTA 3: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO:** Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina correspondiente dentro del término perentorio: Para la venta de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento público, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, siguientes al otorgamiento de este instrumento. -----

**NOTA 4: COMPROBANTES FISCALES:** El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994): -----

1. FORMULARIO SUGERIDO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NÚMERO XXXXXXXX No. de referencia del recaudo 14010967514. -----

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXX

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050CXXXXXXXXXXXXX -----

CÉDULA CATASTRAL: 00651636030000000 -----

AUTOAVALÚO \$ XXXXXXXX. -----

FECHA DE PAGO: XXXXXXX \_\_\_\_\_

BANCO: XXXXXXX \_\_\_\_\_

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - Instituto Desarrollo Urbano - Dirección Técnica de Apoyo a La Valorización -Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente. \_\_\_\_\_

PIN DE SEGURIDAD: \_\_\_\_\_

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL \_\_\_\_\_

Dirección del Predio: \_\_\_\_\_

Matrícula Inmobiliaria: \_\_\_\_\_

Cédula Catastral: SIN \_\_\_\_\_

CHIP: \_\_\_\_\_

Fecha de Expedición: «FechaExpediciónApto» \_\_\_\_\_

Fecha de Vencimiento «FechaVencimientoApto» \_\_\_\_\_

**VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización.**

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987- "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente." \_\_\_\_\_

Consecutivo No.: \_\_\_\_\_

3.- CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL. \_\_\_\_\_

Número de Matrícula Inmobiliaria: XXXXXX \_\_\_\_\_

Referencia Catastral: XXX \_\_\_\_\_

Cédula Catastral: 006516350300000000 \_\_\_\_\_

Nº Consulta: 2014-743671 \_\_\_\_\_

Fecha: 10-09-2014 8:14 AM \_\_\_\_\_

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2014	X		\$ 0		X

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la administración, situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada. \_\_\_\_\_

Válido para insertar en el protocolo Notarial. \_\_\_\_\_

www.vur.gov.co. \_\_\_\_\_

WILSON JAVIER MAYORGA LETRADO \_\_\_\_\_

NOTARIA 47 \_\_\_\_\_

BOGOTA D.C. \_\_\_\_\_

190.145.76.186 \_\_\_\_\_

4. Se hace constar que de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 3 de agosto de 2001, art. 29 se exigió el paz y salvo por concepto de administración del conjunto del cual hace parte el inmueble objeto del contrato contenido en esta escritura. LA ENTIDAD VENDEDORA manifiesta que por tratarse de una edificación nueva de propiedad horizontal no presenta paz y salvo de administración, por cuanto a la fecha del otorgamiento de esta escritura pública no existe consejo de administración ni se están causando expensas de administración.

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Leída la presente escritura pública por **EL (LA)(LOS) COMPARECIENTE(S)** y advertido(a)(s) de la formalidad de su correspondiente registro dentro del término legal la halló(aron) conforme con sus intenciones, la aprobó(aron) en todas sus partes y la firmó(aron) junto con el suscrito Notario quien da Fe y la autoriza. \_\_\_\_\_

Se tomó(aron) firma(s) en fecha(s) posterior(es) de conformidad con el artículo 9º del Decreto 2148 de 1983.

Firma fuera del despacho Decreto 2148 de 1983. Art 12. \_\_\_\_\_

Se utilizaron las hojas notariales Nos. \_\_\_\_\_

**ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**DE FECHA:**

**OTORGADA EN LA NOTARÍA XXXXXXXXXXXX DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.** \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXX de Bogotá,

EN REPRESENTACIÓN DE URBANIZADORA MARVAL S.A.S

	FORMATO		
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3		
	Código: FT-PGC-PLA-001	Versión: 00	Fecha: 25/05/2022

Urbanización o proyecto: Conjunto Residencial ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 3

Inmueble: ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 3 - APT 001

Fecha de actualización: May 19, 2023

Versión: 0

**Acabados Internos:**

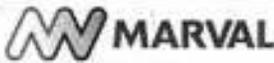
Cubierta	PLACA DE CONCRETO.
Pisos	PISO EN CONCRETO CON MORTERO AFINADO EN SALA/COMEDOR Y ALCOBA PRINCIPAL. PISO Y GUARDAESCOBA EN CERÁMICA O SIMILAR PARA EL ACCESO, LA COCINA, AREA DE ROPAS Y BAÑO MOVILIDAD REDUCIDA.
Enchapes	ENCHAPE SOBRE PARED SOLO EN LA CABINA DE LA DUCHA A UNA ALTURA DE 1.80 MTS. EN EL BAÑO MOVILIDAD REDUCIDA. SALPICADERO DE DOS (2) HILADAS CON LONGITUD IGUAL AL LAVADERO EN MURO FRONTAL Y LATERAL.
Carpintería metálica y de madera	VENTANERÍA EN ALUMINIO CRUDO O SIMILAR Y VIDRIOS INCOLOROS. PUERTA EN LÁMINA Y MARCO METÁLICO PARA ACCESO PRINCIPAL. MARCO EN ALUMINIO Y PUERTA EN LAMINA MELAMINICA O SIMILAR PARA EL BAÑO MOVILIDAD REDUCIDA.
Terminación de muros y placa	FACHADAS EN MAMPOSTERIA A LA VISTA EN LADRILLO DE ARCILLA, Y EN CONCRETO CON PINTURA PARA EXTERIORES O SIMILIAR. MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES EN CONCRETO A LA VISTA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PANTALLAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). MUROS INTERIORES DIVISORIOS Y DE FACHADA EN BLOQUE A LA VISTA. TERMINACIÓN DE PLACA EN CONCRETO A LA VISTA (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PLACAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). TUBERIA DESCOLGADA A LA VISTA EN COCINA, BAÑO Y ZONA DE ROPAS. MUROS EN EL PUNTO FIJO TERMINADOS CON GRANIPLAST. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LOS MUROS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). PLACAS EN EL PUNTO FIJO TERMINADAS EN CARRAPLAST (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PLACAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).
Instalaciones eléctricas	SALIDAS ELECTRICAS SEGÚN DISEÑO Y NORMATIVA APLICABLE. TOMA PARA CALENTADOR ELECTRICO. (NO INCLUYE CALENTADOR).
Equipos especiales	MESÓN DE COCINA EN ACERO INOXIDABLE O SIMILAR, CON LAVAPLATOS Y ESTUFA A GAS DE 4 PUESTOS INCLUIDA.
Aparatos sanitarios	SANITARIO, LAVAMANOS E INCRUSTACIONES EN PORCELANA PARA EL BAÑO MOVILIDAD REDUCIDA. ESPEJO EN BAÑO MOVILIDAD REDUCIDA. LAVADERO.
Instalaciones hidrosanitarias	RED DE AGUA CALIENTE EN DUCHA. GAS: INSTALACIONES PARA ESTUFA.

**Información General:**

Zona Social	ZONAS COMUNES NO ESENCIALES COMPUESTAS POR LOS SIGUIENTES ESPACIOS: SALONES SOCIALES (SIN DOTACIÓN), SALON DE NIÑOS, ZONA DE ACTIVIDADES GRUAPALES, UN (1) GIMNASIO INTERIOR DOTADO, PET SPA, TALLER DE BICICLETAS, SALON DE ARTE, COWORKING, SALA DE JUEGOS, ALGUNAS ZONAS TRANSITABLES EN LAS TERRAZAS DE LAS TORRES. EQUIPAMIENTO COMUNAL: PORTERÍA (2), ADMINISTRACIÓN, CUARTO DE BOMBAS Y CUARTO DE BASURAS. DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) PARQUEADEROS COMUNALES PARA RESIDENTES Y CIENTO SEIS (106) PARQUEADEROS DESTINADOS PARA USO DE LOS VISITANTES (Una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de propietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo).
Régimen de propiedad horizontal	Si Aplica

**Observaciones:**

El proyecto está catalogado como Vivienda Interés Social y tendrá una estratificación estimada 3 aproximadamente (el cual puede estar sujeto a



FORMATO

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO

Código: FT-PGC-PLA-001

Versión: 00

Fecha: 25/05/2022

Página 2 de 3

modificación por parte del respectivo Municipio o Distrito) y dispondrán de los siguientes servicios públicos: Alcantarillado, Agua, y Energía Eléctrica. También contará con instalaciones para el servicio de Gas Natural.

Se estima el costo de administración de \$4.500 a \$5.500 por metro cuadrado de área construida del inmueble, estos costos pueden presentar variación al momento de la entrega del producto del cálculo total de las expensas necesarias para la prestación de los servicios comunes del conjunto.

El proyecto se desarrollará en las etapas de construcción según el siguiente cuadro denominado "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". Dichas etapas y la fecha estimada de entrega están sujetas a modificaciones por ritmo de ventas, cumplimiento de punto de equilibrio en ventas y expedición de la licencia de construcción y sus modificaciones.

Las zonas comunes no esenciales se entregarán según lo señalado en el cuadro "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". Siempre y cuando se haya cumplido con el requisito de construir y enajenar el 51% de los apartamentos que comprenden el proyecto, el administrador definitivo designado por la copropiedad o a la persona que señale para tales efectos, según lo estipulado por la ley 675 de 2001 y demás normas aplicables.

La portería y la unidad técnica de basura se entregarán con la primera torre.

#### ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES

ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES			
ETAPA	% UNIDADES DEL PROYECTO	ENTREGA ESTIMADA	ZONAS COMUNES POR ETAPA
Etapa 1	39%	1er Semestre 2026	Portería, Administración, Cuarto Basuras, Cuarto de Bombas.
Etapa 2	16%	N/A	Salones Sociales, Salón de Niños, Zona de Actividades Grupales, Gimnasio.
Etapa 3	27%	N/A	Salón de Arte, Salón de Juegos, Coworking, Zonas Transitables en Terrazas de las Torres.
Etapa 4	18%	N/A	Pet Spa, Taller de Bicicletas.

**NOTA.** Estas especificaciones y acabados pueden sufrir variaciones ajenas a la voluntad de la empresa, durante la comercialización y/o construcción, por situaciones de mercado, suministro o control de calidad de la empresa, por caso fortuito o fuerza mayor. No obstante, se mantendrán las características similares en los productos reemplazados, los cuales en ningún caso podrán ser inferiores a los ofrecidos.

La fecha de entrega tanto de las zonas comunes como de las unidades se definirá a partir de la licencia de construcción y sus modificaciones y el cumplimiento del punto de equilibrio en ventas.

Identificación del inmueble: ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 3 - APT: 0101

#### APROBÓ:

Gerente Sucursal o Gerente de Proyecto		Director Nacional CPC o Director Sucursal CPC	
Firma		Firma	

#### ENTERADO Y ACEPTADO:

Primer Destinatario		Segundo Destinatario	
Firma		Firma	

	FORMATO		
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3		
	Código: FT-PGC-PLA-001	Versión: 00	Fecha: 25/05/2022

<b>Nombre</b>	Espacio para firma cliente 1	<b>Nombre</b>	Espacio para firma cliente 2
---------------	------------------------------	---------------	------------------------------

	FORMATO		
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3		
	Código: FT-PGC-PLA-001	Versión: 00	Fecha: 25/05/2022
		Fecha: 25/05/2022	Página 1 de 3

Urbanización o proyecto: Conjunto Residencial ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 2

Inmueble: ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 2 - APT 001

Fecha de actualización: May 19, 2023

Versión: 0

**Acabados Internos:**

Cubierta	PLACA DE CONCRETO.
Pisos	PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN SALA/COMEDOR Y ALCOBA PRINCIPAL. PISO Y GUARDAESCOBA EN CERÁMICA O SIMILAR PARA EL ACCESO, AREA DE ROPAS, COCINA Y BAÑO AUXILIAR.
Enchapes	ENCHAPE SOBRE PARED SOLO EN LA CABINA DE LA DUCHA A UNA ALTURA DE 1.80 MTS. EN EL BAÑO AUXILIAR. SALPICADERO DE DOS (2) HILADAS CON LONGITUD IGUAL AL LAVADERO EN MURO FRONTAL Y LATERAL.
Carpintería metálica y de madera	VENTANERÍA EN ALUMINIO CRUDO O SIMILAR Y VIDRIOS INCOLOROS. PUERTA EN LÁMINA Y MARCO METÁLICO PARA ACCESO PRINCIPAL. MARCO EN ALUMINIO Y PUERTA EN LAMINA MELAMINICA O SIMILAR PARA EL BAÑO AXILIAR.
Terminación de muros y placa	FACHADAS EN MAMPOSTERIA A LA VISTA EN LADRILLO DE ARCILLA, Y EN CONCRETO CON PINTURA PARA EXTERIORES O SIMILAR. MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES EN CONCRETO A LA VISTA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PANTALLAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). MUROS INTERIORES DIVISORIOS Y DE FACHADA EN BLOQUE A LA VISTA. TERMINACIÓN DE PLACA EN CONCRETO A LA VISTA (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PLACAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). TUBERIA DESCOLGADA A LA VISTA EN COCINA, BAÑO Y ZONA DE ROPAS. MUROS EN EL PUNTO FIJO TERMINADOS CON GRANIPLAST. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LOS MUROS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). PLACAS EN EL PUNTO FIJO TERMINADAS EN CARRAPLAST (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PLACAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).
Instalaciones eléctricas	SALIDAS ELECTRICAS SEGÚN DISEÑO Y NORMATIVA APLICABLE. TOMA PARA CALENTADOR ELECTRICO. (NO INCLUYE CALENTADOR).
Equipos especiales	MESÓN DE COCINA EN ACERO INOXIDABLE O SIMILAR, CON LAVAPLATOS Y ESTUFA A GAS DE 4 PUESTOS INCLUIDA.
Aparatos sanitarios	SANITARIO, LAVAMANOS E INCRUSTACIONES EN PORCELANA PARA EL BAÑO AUXILIAR. ESPEJO EN BAÑO AUXILIAR. LAVADERO.
Instalaciones hidrosanitarias	RED DE AGUA CALIENTE EN DUCHA. GAS: INSTALACIONES PARA ESTUFA.

**Información General:**

Zona Social	ZONAS COMUNES NO ESENCIALES COMPUESTAS POR LOS SIGUIENTES ESPACIOS: SALONES SOCIALES (SIN DOTACIÓN), SALON DE NIÑOS, ZONA DE ACTIVIDADES GRUAPALES, UN (1) GIMNASIO INTERIOR DOTADO, PET SPA, TALLER DE BICICLETAS, SALON DE ARTE, COWORKING, SALA DE JUEGOS, ALGUNAS ZONAS TRANSITABLES EN LAS TERRAZAS DE LAS TORRES. EQUIPAMIENTO COMUNAL: PORTERÍA (2), ADMINISTRACIÓN, CUARTO DE BOMBAS Y CUARTO DE BASURAS. DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) PARQUEADEROS COMUNALES PARA RESIDENTES Y CIENTO SEIS (106) PARQUEADEROS DESTINADOS PARA USO DE LOS VISITANTES (Una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de propietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo).
Régimen de propiedad horizontal	Si Aplica

**Observaciones:**

El proyecto está catalogado como Vivienda Interés Social y tendrá una estratificación estimada 3 aproximadamente (el cual puede estar sujeto a

modificación por parte del respectivo Municipio o Distrito) y dispondrán de los siguientes servicios públicos: Alcantarillado, Agua, y Energía Eléctrica. También contará con instalaciones para el servicio de Gas Natural.

Se estima el costo de administración de \$4.500 a \$5.500 por metro cuadrado de área construida del inmueble, estos costos pueden presentar variación al momento de la entrega del producto del cálculo total de las expensas necesarias para la prestación de los servicios comunes del conjunto.

El proyecto se desarrollará en las etapas de construcción según el siguiente cuadro denominado "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". Dichas etapas y la fecha estimada de entrega están sujetas a modificaciones por ritmo de ventas, cumplimiento de punto de equilibrio en ventas y expedición de la licencia de construcción y sus modificaciones.

Las zonas comunes no esenciales se entregarán según lo señalado en el cuadro "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". Siempre y cuando se haya cumplido con el requisito de construir y enajenar el 51% de los apartamentos que comprenden el proyecto, el administrador definitivo designado por la copropiedad o a la persona que señale para tales efectos, según lo estipulado por la ley 675 de 2001 y demás normas aplicables.

La portería y la unidad técnica de basura se entregarán con la primera torre.

#### ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES

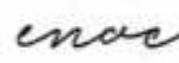
ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES			
ETAPA	% UNIDADES DEL PROYECTO	ENTREGA ESTIMADA	ZONAS COMUNES POR ETAPA
Etapa 1	39%	1er Semestre 2026	Portería, Administración, Cuarto Basuras, Cuarto de Bombas.
Etapa 2	16%	N/A	Salones Sociales, Salón de Niños, Zona de Actividades Grupales, Gimnasio.
Etapa 3	27%	N/A	Salón de Arte, Salón de Juegos, Coworking, Zonas Transitables en Terrazas de las Torres.
Etapa 4	18%	N/A	Pet Spa, Taller de Bicicletas.

**NOTA.** Estas especificaciones y acabados pueden sufrir variaciones ajenas a la voluntad de la empresa, durante la comercialización y/o construcción, por situaciones de mercado, suministro o control de calidad de la empresa, por caso fortuito o fuerza mayor. No obstante, se mantendrán las características similares en los productos reemplazados, los cuales en ningún caso podrán ser inferiores a los ofrecidos.

La fecha de entrega tanto de las zonas comunes como de las unidades se definirá a partir de la licencia de construcción y sus modificaciones y el cumplimiento del punto de equilibrio en ventas.

Identificación del inmueble: ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 2 - APT: 0101

#### APROBÓ:

Gerente Sucursal o Gerente de Proyecto		Director Nacional CPC o Director Sucursal CPC	
Firma		Firma	

#### ENTERADO Y ACEPTADO:

Primer Destinatario		Segundo Destinatario	
Firma		Firma	

	FORMATO		
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3		
	Código: FT-PGC-PLA-001	Versión: 00	Fecha: 25/05/2022

<b>Nombre</b>	Espacio para firma cliente 1	<b>Nombre</b>	Espacio para firma cliente 2
---------------	------------------------------	---------------	------------------------------

	FORMATO		
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3		
	Código: FT-PGC-PLA-001	Versión: 00	Fecha: 25/05/2022
		Fecha: 25/05/2022	Página 1 de 3

**Urbanización o proyecto:** Conjunto Residencial ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 1

**Inmueble:** ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 1 - APT 001

**Fecha de actualización:** May 19, 2023

**Versión:** 0

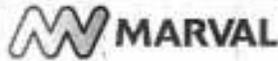
**Acabados Internos:**

Cubierta	PLACA DE CONCRETO.
Pisos	PISO EN CONCRETO CON MORTERO AFINADO EN SALA/COMEDOR, ALCOBA PRINCIPAL Y ESPACIO FUTURO BAÑO AUXILIAR. PISO Y GUARDAESCOBA EN CERÁMICA O SIMILAR PARA EL ACCESO, AREA DE ROPAS, COCINA Y BAÑO PRINCIPAL.
Enchapes	ENCHAPE SOBRE PARED SOLO EN LA CABINA DE LA DUCHA A UNA ALTURA DE 1.80 MTS. EN EL BAÑO PRINCIPAL. SALPICADERO DE DOS (2) HILADAS CON LONGITUD IGUAL AL LAVADERO EN MURO FRONTAL Y LATERAL.
Carpintería metálica y de madera	VENTANERÍA EN ALUMINIO CRUDO O SIMILAR Y VIDRIOS INCOLOROS. PUERTA EN LÁMINA Y MARCO METÁLICO PARA ACCESO PRINCIPAL. MARCO EN ALUMINIO Y PUERTA EN LAMINA MELAMINICA O SIMILAR PARA EL BAÑO PRINCIPAL.
Terminación de muros y placa	FACHADAS EN MAMPOSTERÍA A LA VISTA EN LADRILLO DE ARCILLA, Y EN CONCRETO CON PINTURA PARA EXTERIORES O SIMILIAR. MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES EN CONCRETO A LA VISTA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PANTALLAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). MUROS INTERIORES DIVISORIOS Y DE FACHADA EN BLOQUE A LA VISTA. TERMINACIÓN DE PLACA EN CONCRETO A LA VISTA (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PLACAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). TUBERIA DESCOLGADA A LA VISTA EN COCINA, BAÑOS Y ZONA DE ROPAS. MUROS EN EL PUNTO FIJO TERMINADOS CON GRANIPLAST. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LOS MUROS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). PLACAS EN EL PUNTO FIJO TERMINADAS EN CARRAPLAST (EVENTUALMENTE SE OBSERVARAN ONDULACIONES EN LAS PLACAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).
Instalaciones eléctricas	SALIDAS ELECTRICAS SEGÚN DISEÑO Y NORMATIVA APLICABLE. TOMA PARA CALENTADOR ELECTRICO. (NO INCLUYE CALENTADOR).
Equipos especiales	MESÓN DE COCINA EN ACERO INOXIDABLE O SIMILAR, CON LAVAPLATOS Y ESTUFA A GAS DE 4 PUESTOS INCLUIDA.
Aparatos sanitarios	SANITARIO, LAVAMANOS E INCRUSTACIONES EN PORCELANA PARA EL BAÑO PRINCIPAL. ESPEJO EN BAÑO PRINCIPAL. LAVADERO.
Instalaciones hidrosanitarias	RÉD DE AGUA CALIENTE EN DUCHA. GAS: INSTALACIONES PARA ESTUFA.

**Información General:**

Zona Social	ZONAS COMUNES NO ESENCIALES COMPUESTAS POR LOS SIGUIENTES ESPACIOS: SALONES SOCIALES (SIN DOTACIÓN), SALON DE NIÑOS, ZONA DE ACTIVIDADES GRUAPALES, UN (1) GIMNASIO INTERIOR DOTADO, PET SPA, TALLER DE BICICLETAS, SALON DE ARTE, COWORKING, SALA DE JUEGOS, ALGUNAS ZONAS TRANSITABLES EN LAS TERRAZAS DE LAS TORRES. EQUIPAMIENTO COMUNAL: PORTERÍA (2), ADMINISTRACIÓN, CUARTO DE BOMBAS Y CUARTO DE BASURAS. DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) PARQUEADEROS COMUNALES PARA RESIDENTES Y CIENTO SEIS (106) PARQUEADEROS DESTINADOS PARA USO DE LOS VISITANTES (Una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de propietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo).
Régimen de propiedad horizontal	Si Aplica

**Observaciones:**



FORMATO

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3

Código: FT-PGC-PLA-001

Versión: 00

Fecha: 25/05/2022

Página 2 de 3

El proyecto está catalogado como Vivienda Interés Social y tendrá una estratificación estimada 3 aproximadamente (el cual puede estar sujeto a modificación por parte del respectivo Municipio o Distrito) y dispondrán de los siguientes servicios públicos: Alcantarillado, Agua, y Energía Eléctrica. También contará con instalaciones para el servicio de Gas Natural.

Se estima el costo de administración de \$4.500 a \$5.500 por metro cuadrado de área construida del inmueble, estos costos pueden presentar variación al momento de la entrega del producto del cálculo total de las expensas necesarias para la prestación de los servicios comunes del conjunto.

El proyecto se desarrollará en las etapas de construcción según el siguiente cuadro denominado "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". Dichas etapas y la fecha estimada de entrega están sujetas a modificaciones por ritmo de ventas, cumplimiento de punto de equilibrio en ventas y expedición de la licencia de construcción y sus modificaciones.

Las zonas comunes no esenciales se entregarán según lo señalado en el cuadro "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". Siempre y cuando se haya cumplido con el requisito de construir y enajenar el 51% de los apartamentos que comprenden el proyecto, el administrador definitivo designado por la copropiedad o a la persona que señale para tales efectos, según lo estipulado por la ley 675 de 2001 y demás normas aplicables.

La portería y la unidad técnica de basura se entregarán con la primera torre.

#### ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES

ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES			
ETAPA	% UNIDADES DEL PROYECTO	ENTREGA ESTIMADA	ZONAS COMUNES POR ETAPA
Etapa 1	39%	1er Semestre 2026	Portería, Administración, Cuarto Basuras, Cuarto de Bombas.
Etapa 2	16%	N/A	Salones Sociales, Salón de Niños, Zona de Actividades Grupales, Gimnasio.
Etapa 3	27%	N/A	Salón de Arte, Salón de Juegos, Coworking, Zonas Transitables en Terrazas de las Torres.
Etapa 4	18%	N/A	Pet Spa, Taller de Bicicletas.

**NOTA.** Estas especificaciones y acabados pueden sufrir variaciones ajenas a la voluntad de la empresa, durante la comercialización y/o construcción, por situaciones de mercado, suministro o control de calidad de la empresa, por caso fortuito o fuerza mayor. No obstante, se mantendrán las características similares en los productos reemplazados, los cuales en ningún caso podrán ser inferiores a los ofrecidos.

La fecha de entrega tanto de las zonas comunes como de las unidades se definirá a partir de la licencia de construcción y sus modificaciones y el cumplimiento del punto de equilibrio en ventas.

**Identificación del inmueble:** ZURI - ZENTRAL - FASE 1 TORRES 1 Y 2 - APTO TIPO 1 - APT: 0101

#### APROBÓ:

Gerente Sucursal o Gerente de Proyecto		Director Nacional CPC o Director Sucursal CPC	
Firma		Firma	

#### ENTERADO Y ACEPTADO:

Primer Destinatario	Segundo Destinatario

	FORMATO		
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3		
	Código: FT-PGC-PLA-001	Versión: 00	Fecha: 25/05/2022

<b>Firma</b>			<b>Firma</b>	
<b>Nombre</b>	Espacio para firma cliente 1		<b>Nombre</b>	Espacio para firma cliente 2



	<b>Ing. ELICET BONILLA GODOY</b>	Nº DE RADICACION	PAGINA
	Curadora Urbana 3 (P)	<b>11001-3-21-1897</b>	<b>2</b>
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-3-22-1649</b>		<b>19-Nov-2021</b>	
FECHA DE EXPEDICION	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORIA: IV	
<b>13 JUL 2022</b>	<b>04 ENE 2023</b>		
Dirección: CL 16D 75 58(ACTUAL)			

**7. IMPUESTOS**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACION	23920003729	2022-07-06	2022-07-06	10361.81	\$375.222.000.00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Solicitar el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señale el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente(NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsable de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvincula de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1601 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo-resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1601 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se derivan de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 del 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (parágrafo 3 del artículo 6 de la Ley Ley 1796 de 2016).



	<b>Arq. ANA MARIA CADENA TOBON</b>	No DE RADICACION	PÁGINA
	Curadora urbana 1	<b>11001-1-23-1057</b>	<b>2</b>
Modificación de Licencia Vigente No.	<b>11001-1-24-0711</b>	FECHA DE RADICACION	
Modifica Licencia Vigente LC 11001-3-22-1640 Expedida: 13-JUL-22 Ejecutoriada: 04-Ene-23 Vigencia: 04-Ene-25		<b>02-Oct-2023</b>	
FECHA DE EXPIRACION:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORIA: IV	
<b>3 0 ABR 2024</b>	<b>2 5 JUN 2024</b>		
Dirección: CL 16D 78 58(ACTUAL)			

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANISTICAS					
IMPUESTO / OBLIGACION	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DEL INSAICION	M320001799	2024-04-25	2024-04-23	90494.72	\$1.777.436.000,00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la técnica y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconstrucción, solicitar el Certificado de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sísmo resistentes en los casos en que la requiere. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicita el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escriptura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se existan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiducioso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sísmo resistentes. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sísmo resistente vigente. 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tela de arboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referencias a los compartimientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de maquinaria o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delimitación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se someten al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferidas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas; cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción presente o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extrac contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que interviniere en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RIETIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

CUADRO GENERAL DE AREAS		ZURI	
ITEM	FACTOR	EXIGIDO	PROPUESTO
AREA NETA URBANIZABLE (Lic. Urb)			33.129,05
AREA UTIL (Lic. Urb)			10.835,14
ALTURA EN PISOS			21
ALTURA EN METROS			51,45
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>			<b>1047</b>
VIVIENDAS PMR REQUERIDAS	1% Viviendas	10 Und	10 Und
PARQUEADEROS			
PARQUEADEROS RESIDENTES	1/8	131	243
PARQUEADEROS VISITANTES	1/18	58	125
PARQUEADEROS PARA DISCAPACITADOS	1/30	6	13
BICICLETEROS	1/2	85	185
<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>		<b>189</b>	<b>381</b>
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO			5.532,21
AREA CONSTRUIDA EN PISOS RESTANTES			54.760,91
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>			<b>60.293,12</b>
AREA LIBRE TOTAL			10.402,92
TOTAL AREA VENDIBLE VIVIENDA			39.253,89
AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL			2584,37
AREA CONSTRUIDA PARA I.C.			45.259,95
AREA OCUPADA			5.532,21
METROS LINEALES DE CERRAMIENTO			420,11

→ Area lote

→ Area total construcc...

ITEM	TOTAL
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>	<b>60.293,12</b>

AREA CONSTRUIDA VIVIENDA	39.253,89
TORRE 1	11.900,51
TORRE 2	15.452,87
<b>TORRE 3</b>	<b>11.900,51</b>

AREA PUNTO FIJO Y CIRCULACION TORRES	8.320,83
AREA PUNTO FIJO Y CIRCULACION TORRE 1	3.169,74
AREA PUNTO FIJO Y CIRCULACION TORRE 2	1.981,35
<b>AREA PUNTO FIJO Y CIRCULACION TORRE 3</b>	<b>3.169,74</b>

Area para esta Radicacion

15070,25 m<sup>2</sup>

Expediente n.º 24-1-3161 del 16 de octubre de 2024

Resolución n.º 11001-1-24-1632 del 22 de octubre de 2024

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1649 del 13 de julio de 2022, para el proyecto Conjunto Residencial Zuri - Zentral, localizado en el predio de la CL 16D 78 58 de la localidad de Fontibón.

LA CURADORA URBANA 1 (P) DE BOGOTÁ, D. C.

ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 326 de 2024, y

#### CONSIDERANDO

Que la entonces Curadora Urbana 3 (P), ing. Elicet Bonilla Godoy, otorgó la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1649 del 13 de julio de 2022 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 4 de enero de 2023, para el proyecto Conjunto Residencial Zuri - Zentral, localizado en el predio de la CL 16D 78 58 de la localidad de Fontibón.

Que, con radicación n.º 24-1-3161 del 16 de octubre de 2024, la sociedad Urbanizadora Marval S.A.S., con NIT 830012053-3, en calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado Fideicomiso Elimarc - Urbanizadora Marval S.A.S., presentó la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1649 del 13 de julio de 2022.

Que el constructor responsable de la ejecución de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1649 del 13 de julio de 2022 es el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía n.º 91280360 y matrícula profesional n.º 6820261721 STD.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso 2 del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el parágrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deben resolverse dentro de su término de vigencia inicial.

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá acompañarse la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.



Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1649 del 13 de julio de 2022, para el proyecto Conjunto Residencial Zuri - Zentral, localizado en el predio de la CL 16D 78 58 de la localidad de Fontibón

Que la solicitud de prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente y el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez manifestó, bajo gravedad de juramento, que las obras autorizadas en la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1649 del 13 de julio de 2022 se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1 (P), Arq. NATALIA BONILLA CORRALES,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1649 del 13 de julio de 2022, para el proyecto Conjunto Residencial Zuri - Zentral, localizado en el predio de la CL 16D 78 58 de la localidad de Fontibón, a la sociedad Urbanizadora Marval S.A.S., con NIT 830012053-3, en calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado Fideicomiso Elimarc - Urbanizadora Marval S.A.S., por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1649 del 13 de julio de 2022 se mantienen.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Esta prórroga rige a partir del 4 de enero de 2025.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** NOTIFIQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.

**ARTÍCULO TERCERO.** INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES  
Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón *DM*  
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: 13 NOV 2024

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón***

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTA D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 de 2015, 2218 de 2015 y el Decreto Distrital 670 del 05 de diciembre de 2017 y

#### **CONSIDERANDO**

Que mediante radicación No.18-3-0331 del 27 de febrero de 2018, la cual quedó en legal y debida forma el 23 de marzo de 2018, los propietarios de los predios ubicados en la AC 17 72 85 (ACTUAL) y AC 17 72 75 (ACTUAL), la Sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, con N.I.T. 830012053-3 representada legalmente por el Señor GOMEZ RODRIGUEZ CESAR AUGUSTO, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 91.280.360 de Bucaramanga, solicitaron ante este despacho, Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la Unidad de Gestión 1, el desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la etapa 1 del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI**, de conformidad con la información inscrita en los Certificados de Tradición y Libertad No. **50C-1908512 y 50C-1111907**.

Que mediante Decreto 576 del 22 de diciembre de 2015 modificado por el Decreto 208 del 28 de abril de 2017 se adoptó el Plan Parcial para el predio denominado **PROCABLES**.

Que mediante la Resolución 17-3-0789 del 22 de junio de 2017 esta Curaduría aprobó el Proyecto Urbanístico General y la Licencia de Urbanización la etapa 1 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.

Que los predios objeto de la solicitud de Licencia, se encuentran localizados en la Unidad de Planeamiento Zonal No.112 **Granjas de Techo** reglamentada por el Decreto Distrital 622 de 2006, y se localizan en el **Sector Normativo 2, Subsector de uso Único, Subsector de edificabilidad Único**, identificado como **Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple, con asignación de Tratamiento de Desarrollo**.

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón

Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo, establece respecto a los proyectos de urbanización por etapas en su artículo 9 que "Los proyectos de urbanización por etapas, se someterán a las siguientes reglas:

- a. La etapa mínima será de (1) una hectárea de área neta urbanizable.
- b. Las licencias para todo proceso de urbanización por etapas deberán incorporar el proyecto urbanístico general para la totalidad del predio o predios objeto del trámite. El proyecto urbanístico definirá la ubicación de cada una de las etapas, el cuadro de áreas y cesiones y las demás responsabilidades del urbanizador. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo, siempre que se garantice en cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de los correspondientes porcentajes de cesión, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones sobre distribución espacial, dimensión, configuración geométrica y localización, establecidas en el proyecto urbanístico general y la normativa vigente."

Que la presente solicitud corresponde a la aprobación de la etapa 2 del proyecto urbanístico denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**.

Que el predio en el cual se adelantará la Etapa 2 del Desarrollo **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)** no se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa y se encuentra en zona de riesgo BAJA por Inundación de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que para dar cumplimiento a la exigencia de aportar las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios para la segunda Etapa a que se refiere el Numeral 13 del Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia del Oficio No.3310001-2016-0075 / S-2016-091700 del 14 de abril de 2016 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P.; Oficio No.00174459 del 25 de Abril de 2018 y 00175526 de 27 de junio de 2018 expedidos por CODENSA S.A. E.S.P.; Oficio No. NEDS-6519-2018 del 30 de enero de 2018, expedido por GAS NATURAL S.A. E.S.P.

Que los predios denominados (**AV CALLE 17 72 75 y AV CALLE 17 72 85**), sobre los cuales se proyecta el Desarrollo Urbanístico **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, se encuentran incorporados en los Planos Topográficos de la cartografía oficial



**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**. Localidad de Fortibón*

de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con códigos 006527045006 y 006527045021 con área de 38.077,20 y 114.838,50 m2 y registrados en las Certificaciones de Cabida y linderos No. 2015EE57570 y 2015EE57497, localizado en suelo urbano.

Que los predios sobre los cuales se implanta el desarrollo urbanístico **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)** cuentan con oficios No.2015EE57568 del 03 de noviembre de 2015 y No.2015EE57497 del 30 de octubre de 2015 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización de los Planos Topográficos correspondientes a los predios **AC 17 72 75 y AC 17 72 85**, a los cuales se ajusta el Proyecto Urbanístico General.

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentados ante esta Curaduría Urbana para su aprobación, los cuales contienen el planteamiento urbanístico de la Etapa 2 objeto de la presente licencia de Urbanización del proyecto general Urbanístico denominado desarrollo urbanístico "**PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**", (Plan Parcial "**PROCABLES**"), los cuales fueron encontrados aceptables vialmente por cuanto cumplen con las zonas establecidas para el sistema vial arterial principal, complementario y local, indicadas en los Planos Topográficos y en el Plan Parcial adoptado para dos mismos mediante Decreto 576 de 2015, cuyo trazado se encuentra indicado en los dos planos anexos al Decreto citado denominados No. 1.PROPUESTA URBANA: Perfiles Viales, No. 2. ASIGNACION DE CARGAS URBANISTICAS: Etapas de Desarrollo — Cuadro de Áreas Generales — Unidades de Gestión.

Que el sistema de espacio público previsto en el diseño del proyecto en cuanto a la localización de las zonas de cesión obligatorias para Parques y Equipamiento Comunal público de las Etapa 1, 2 y 3 de la unidad de gestión 1, corresponden con lo indicado en los dos planos citados del Decreto 576 de 2015, cuyas zonas se encuentran debidamente delimitadas y deslindadas en los planos radicados del proyecto urbanístico.

Que adicionalmente, el proyecto urbanístico propuesto para las Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "**PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**", (Plan Parcial "**PROCABLES**"), ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 576 de 2015, mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "**PROCABLES**".

Que el Desarrollo denominado **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, destinará para el desarrollo de programas de Vivienda de Prioritario (VIP) subsidiable, un

Mrs. Ana María C...

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón

área de 11.532,58 m<sup>2</sup>, equivalente al 15% del área suelo útil residencial del proyecto, acorde con lo establecido en el Artículo 49 del Decreto Distrital 576 de 2015 teniendo en cuenta que el suelo con destinación VIP corresponde a lo establecido en el Decreto Nacional 4259 de 2007, marco normativo en el cual se expidieron las determinantes del Plan Parcial "PROCABLES", según el artículo 43 de la Resolución 2348 de 2010 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización para la Etapa 2 del desarrollo denominado **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 4259 de 2007 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, y 576 de 2015.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, se enviaron comunicaciones a los vecinos colindantes el 17 de abril del 2018 siendo devuelta algunas de ellas por lo que se realizó una publicación el 24 de abril del 2018 en el diario "El Nuevo Siglo" así mismo los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron al expediente el 06 de marzo de 2018, fotografías de la valla con la información indicada, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, se haya presentado pronunciamiento alguno sobre el particular.

Que el plano que contiene la Etapa 2 Proyecto Urbanístico, se encontró procedente por esta Curaduría, por cuanto cumple con las normas urbanísticas, mantiene el trazado vial aprobado y se encuentra procedente en el aspecto cartográfico.

Que igualmente este Despacho realizó el estudio del Proyecto Arquitectónico para el desarrollo denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI**, a desarrollarse sobre el predio denominado Etapa 2 URBANIZACION PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3), encontrando que se ajusta a las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y la Resolución 17-3-0789 del 22 de junio de 2017.

Que el solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI**, pre impresos No. 13790010326058 del 29 de agosto de 2018 por la suma de TRECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES





**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón

**CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$356.477.000.00°) M/CTE.**

Que en el Artículo 2 del Decreto Distrital 208 de Abril 28 de 2017 se establece:

(...) Modificar el artículo 51 del Decreto Distrital 576 de 2015, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 51 \* Participación Distrital en Plusvalía:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004, y el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado parcialmente por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, en la adopción del presente Plan Parcial, si se configuran hechos generadores de plusvalía por incremento de edificabilidad, tal como consta en el estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 15 de Diciembre de 2016, elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.(...)

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente y previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico de la etapa 2 del desarrollo denominado **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, le asignó a dicho Plano el No. **CU3F21/4-04**.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón*

## **RESUELVE:**

### **ARTICULO 1.**

Aprobar Licencia de Urbanización a la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI**, localizado en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente Artículo de la presente Resolución.

### **ARTICULO 2.**

Adoptar como Plano que contiene la etapa 2 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, el identificado con No. **CU3F21/4-04** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No.H-36, H37, H 46 y H47 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

### **ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE.**

Se otorga Licencia de Urbanización para la etapa 2 para el Desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la etapa 1 del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la Manzana 7 de la misma etapa, a la Sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, con N.I.T. 830012053-3 Representada Legalmente por el Señor **CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 91.280.360 de Bucaramanga, en calidad de Titulares, de los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 85 (ACTUAL), Localidad de Fontibón, de conformidad con la información inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliarias Nos. 50C-1908512 y 50C-1111907.



**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón***

La presente Licencia de Urbanización y Licencia Construcción en la modalidad de Obra Nueva y cerramiento se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico, planos arquitectónicos y demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No.3 bajo la referencia No.18-3-0331.

#### **ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION.**

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización y construcción que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 8° del Decreto 2218 de 2015.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifiquen la iniciación de la obra.

#### **ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION.**

- 5.1. Establecer como titular de la Licencia y Urbanizador responsable a la Sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, con N.I.T. 830012053-3, Representada Legalmente por el Señor **CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 91.280.360 de Bucaramanga como Constructor Responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo y Construcción del la etapa 2 de la unidad de gestión 1 para el desarrollo urbanístico **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, al Ingeniero **CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 91.280.360, portador de la Tarjeta Profesional No. 68202-61721, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

REFERENCIA: 18-3-0331

RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón

#### ARTICULO 6.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

##### 6.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre de la urbanización: **ETAPA 2 PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**
- Dirección: **AC 17 N° 72 - 85 y AC 17 N° 72 -75**

##### 6.2 DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable de la **ETAPA 2** del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**.

##### 6.3 DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

- EAAB E.S.P.: No. 3310001-2016-0075 / S-2016-091700 del 14 de abril de 2016
- CODENSA S.A. E.S.P.: Oficio No. 00174459 del 25 de abril de 2018 y 00175526 del 27 de junio de 2018.
- GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. NEDS-6519-2018 del 30 de enero de 2018.

#### ARTICULO 7. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION PGU Y SEGUNDA ETAPA OBJETO DE LA PRESENTE LICENCIA DE URBANIZACION.

	TOTAL PLAN PARCIAL PROCABLES	TOTAL UNIDAD DE GESTION 1	ETAPA 1.	ETAPA 2 Objeto de la presente Licencia de Urbanización
AREA BRUTA	195.154,82			
SUELO NO OBJETO DE REPARTO ( ZMPA)	28.703,01			
SUELO NO OBJETO DE REPARTO ( Puente Peatonal)	1.219,50			



REFERENCIA: 18-3-0331

RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón**

SUELO NO OBJETO DE REPARTO (Donación)	1.723,18			
<b>SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>163.510,13</b>	<b>151.193,53</b>	<b>109.186,13</b>	<b>19.080,88</b>
<b>RESERVA VIAL</b>	<b>5.432,87</b>	<b>5.416,21</b>	<b>4.304,47</b>	<b>0,00</b>
RESERVA T1	1.322,90	1.322,90	1.322,90	0,00
RESERVA T2	280,09	280,09	280,09	0,00
RESERVA T3	1.883,61	1.883,61	1.883,61	0,00
RESERVA T4	384,55	384,55	384,55	0,00
RESERVA T5	312,57	312,57	312,57	0,00
RESERVA T6	1.221,93	1.221,93	120,75	0,00
RESERVA T6,1	1,62	1,62	0,00	0,00
RESERVA T6,2	8,94	8,94	0,00	0,00
RESERVA T7	16,66	0,00	0,00	0,00
<b>AREA NETA (BASE CALCULO EDIFICABILIDAD)</b>	<b>158.077,25</b>	<b>145.777,32</b>	<b>104.881,66</b>	<b>19.080,88</b>
<b>CONTROL AMBIENTAL</b>	<b>6.594,00</b>	<b>4.694,94</b>	<b>3.009,15</b>	<b>0,00</b>
CONTROL AMBIENTAL 1	1.330,99	1.330,99	1.330,99	0,00
CONTROL AMBIENTAL 2	1.085,34	1.085,34	1.085,34	0,00
CONTROL AMBIENTAL 3	515,15	515,15	515,15	0,00
CONTROL AMBIENTAL 4	3.662,52	1.763,46	77,67	0,00
<b>AREA NETA (BASE CALCULO DE CESIONES)</b>	<b>151.483,26</b>	<b>141.082,38</b>	<b>101.872,51</b>	<b>19.080,88</b>
<b>CESION PAR PARQUES PUBLICOS</b>	<b>30.783,70</b>	<b>27.062,80</b>	<b>8.992,17</b>	<b>8.890,48</b>
ZONA VERDE 1	1.383,69	1.383,69	1.383,69	0,00
ZONA VERDE 2	8.890,48	8.890,48	0,00	8.890,48
ZONA VERDE 3 (50%)	12.900,85	9.179,95	0,00	0,00
ZONA VERDE 4	3.770,81	3.770,81	3.770,81	0,00
ZONA VERDE 5	1.673,09	1.673,09	1.673,09	0,00
ZONA VERDE 6	2.164,78	2.164,78	2.164,78	0,00
<b>CESION PARA EQUIPAMIENTO</b>	<b>12.140,98</b>	<b>12.140,98</b>	<b>12.140,98</b>	<b>0,00</b>
EQUIPAMIENTO 1	7.591,02	7.591,02	7.591,02	0,00
EQUIPAMIENTO 2	4.549,96	4.549,96	4.549,96	0,00
<b>MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>32.523,43</b>	<b>30.127,49</b>	<b>28.936,77</b>	<b>1.190,72</b>
V-5A (1)	2.395,94	0,00	0,00	0,00
V-6 A(1)	8.031,36	8.031,36	8.031,36	0,00
V-6 A(2)	7.792,20	7.792,20	7.792,20	0,00
V-6 A(3)	1.475,88	1.475,88	1.475,88	0,00

REFERENCIA: 18-3-0331

RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón**

V - 6 A(4)	1.487,29	1.487,29	1.487,29	0,00
V - 6 A(5)	1.782,61	1.782,61	1.782,61	0,00
V - 6 (1)	2.530,29	2.530,29	2.530,29	0,00
V - 6 (2)	1.190,72	1.190,72	0,00	1.190,72
V - 7 A(1)	691,64	691,64	691,64	0,00
V - 7 A(2)	691,43	691,43	691,43	0,00
V - 7 A(3)	1.530,68	1.530,68	1.530,68	0,00
V - 7 A(4)	1.574,93	1.574,93	1.574,93	0,00
V - 9 (1)	552,07	552,07	552,07	0,00
V - 9 (2)	527,45	527,46	527,46	0,00
BICI-CARRIL ZV-1	268,93	268,93	268,93	0,00
<b>AREA ÚTIL</b>	<b>76.035,15</b>	<b>71.751,11</b>	<b>51.802,39</b>	<b>8.999,68</b>
MANZANA 1	15.935,14	15.935,14	15.935,14	0,00
MANZANA 2	11.818,56	11.818,56	11.818,56	0,00
MANZANA 3	12.516,11	12.516,11	12.516,11	0,00
MANZANA 4	10.949,04	10.949,04	0,00	0,00
MANZANA 5	4.284,04	0,00	0,00	0,00
MANZANA 6 VIP	11.532,58	11.532,58	11.532,58	0,00
MANZANA 7	8.999,68	8.999,68	0,00	8.999,68

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. **CU3F21/4-04** que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

#### 7.1. AREA UTIL.

- Área Útil Mz 7 (NO VIP)

**8.999.68 m2**



**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3), se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón*

## **ARTICULO 8.**

**NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Se establecen para el desarrollo PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3), las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

### **8.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.**

#### **8.1.1. Zonificación Urbanística.**

- U.P.Z. 112 Granjas de Techo
- Tratamiento: Desarrollo
- Área de Actividad: Urbana Integral.
- Zona: Múltiple.

#### **8.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.**

- Según el Plano No. 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio se encuentra en zona BAJA de amenaza por inundación.

El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE hoy IDIGER, mediante comunicación radicada ante la Secretaria Distrital de Planeación con el No. 1-2013-30348 del 19 de abril del 2013, ratificó el concepto técnico CT- 5850 de 22 de junio de 2010, en el cual definió que la totalidad del polígono del Plan Parcial "Procables" se encuentra en zona de amenaza baja de inundación por desbordamiento del Río Fucha. Así mismo, en dicho concepto se especifican las condiciones técnicas que debe cumplir de acuerdo con lo señalado en el artículo 8 del Decreto 576 de 2015.

- Según el Plano No. 4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No. 5 y No. 6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**. Localidad de Fontibón*

### **8.1.3. Estrato socio-económico provisional. Cuatro (4).**

De conformidad con el Decreto 291 del 26 de Junio de 2013 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, el estrato provisional que le corresponde es cuatro (4). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

## **8.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

### **8.2.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.**

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales, generada por el proceso de la Urbanización de la etapa 2 del desarrollo **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Plano No. **CU3F21/4-04**, y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

### **8.2.2. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.**

El diseño del parque recreativo previsto al interior de la etapa 2 del desarrollo **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, deberá ser coordinado con el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR, para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión será exclusivamente del Urbanizador Responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos de la etapa 2 de la urbanización **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR, para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en los Artículos 258, 259 y 260 del citado Decreto, en los cuales se determinan entre otras:



**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón

- **Índice de Ocupación:** El 100% del área total del Parque previsto se podrá utilizar para la recreación pasiva, adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes Índices de Ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas en las cuales se incluye la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.
- **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.
- **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

**Nota:** El diseño que se adopte para el parque recreativo de uso público de la Etapa 2 de la Urbanización PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3), formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

### 8.2.3 SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en los Planos de la etapa 2 del desarrollo urbanístico **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, distinguido con el No. **CU3F21/4-04**, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2015EE10034 de fecha 10 de abril de 2015, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización – Incorporación del Plano Topográfico del predio.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano **CU3F21/4-04**, deberán ser definidas por la entidad competente.

### 8.3. NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

Son las norma establecidas en la Resolución 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, salvo las que se modificación y señalan en la presente resolución.



REFERENCIA: 18-3-0331

RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón

### 8.3.1. Usos.

U.G	MANZANAS	ÁREA DE ACTIVIDAD Y ZONA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
1	MANZANA 7	Urbana Integral - Zona Múltiple	<b>RESIDENCIAL</b> Vivienda Tipo 5- en la Manzana 7	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana)

8.3.2. **LAS ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL** se deben intervenir como un corredor verde que actúe como barrera ambiental para la mitigación de olores. La manzana 7 que tiene frente sobre el canal del Río Fucha debe prever que la localización de las zonas libres derivadas del proceso constructivo se localicen con frente al corredor verde del Río Fucha y debe priorizar la localización de usos comerciales en la primera planta de modo que se genere un frente activo en usos sobre el canal del Río Fucha y la futura intervención del parque lineal propuesto en este corredor ambiental. Las áreas libres deberán garantizar un aislamiento mínimo de 5 metros paralela a la zona de manejo y preservación ambiental del Río Fucha.

## ARTÍCULO 9. APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO.

Aprobar la primera etapa del Proyecto arquitectónico denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI**, el cual consta de una (1) edificación desarrollada en una (1) torre de veintidós (22) pisos y un bloque en dos (2) pisos dos (2) sótanos destinada a estacionamientos y equipamiento comunal, para ciento setenta y seis (176) unidades de Vivienda (NO VIS), una (1) unidad de comercio Vecinal, con cuatrocientos veintún (421) cupos de estacionamiento para residentes y dieciocho (18) estacionamientos de visitantes, del total de cupos de estacionamiento siete (7) cumplen con dimensiones para personas en condición de discapacidad y sesenta (60) ciclistas.

143 05



**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

- Área útil MZ 7: 8.999,68 m2.
- Área útil ocupada etapa I: 5.027,34 m2.
- Área sótano: 7.151,31 m2.
- Área construida en primer piso: 1.494,09 m2.
- Área construida pisos restantes: 11.123,14 m2.
- Área total construida: 19.768,54 m2.
- Área libre en primer piso: 7.505,59 m2.
- Uso: Vivienda Multifamiliar (176) unidades de Vivienda (NO VIS) NO VIS y una (1) unidad de Comercio Vecinal – Sistema de Agrupación.
- Altura: Veintidós (22) pisos 53.90 mts. y dos (2) piso 7.65 mts.
- Número de edificios: uno (1).
- Número de etapas: una (1).
- Índice de Ocupación: 0.07.
- Índice de construcción: 0.51.
- Metros lineales de cerramiento: 400 51 ML
- Antejardín: 3.00 mts por Vía V-6A (1) y V-6 (2) 10.00 por Vía V-6A (1).
- Voladizo: 0.00 m por la AVC 45 A SUR y AVK 50.
- Aislamiento: 5.00 mts terreno contra ZMPA.
- Equipamiento Comunal Privado Exigido: 1.798,01 m2.
- Equipamiento Comunal Propuesto: 3.542,27 m2.

	AREA	PORCENTAJE
Zonas Verdes Recreativas	2.643,33 m2	147.01 %
Servicios Comunes	898,94 m2	50,00 %.

- Estacionamientos: Sector de Demanda de estacionamientos: C.
- Cuatrocientos veintiún (421) cupos de estacionamiento para residentes y dieciocho (18) estacionamientos de visitantes, del total de cupos de estacionamiento siete (7) cumplen con dimensiones para personas en condición de discapacidad y sesenta (60) ciclistas.

**PRECISIONES:**

- EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN EL PLANO URBANISTICO No. CU3F21/4-04.

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón

- DEBE DAR CUMPLIMIENTO LA ESTABLECIDO EN LA LEY 361 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD
- EL AREA NETA PARA EL CALCULO DE INDICES ES 19.080,85 M2
- CUENTA CON PLANO URBANISTICO CU3F21/4-04.
- DENTRO DEL EXPEDIENTE REPOSAN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SALVAESCALERAS CUYA IMPLEMENTACIÓN EN EL PROYECTO ES OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

**NOTA:** Hacen parte del presente acto planos arquitectónicos, memoria de cálculos, estudio de suelos y planos estructurales

#### **ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.**

##### **10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.**

Que en el Artículo 2 del Decreto Distrital 208 de Abril 28 de 2017 se establece:

(...) Modificar el artículo 51 del Decreto Distrital 576 de 2015, el cual quedará así:  
**ARTÍCULO 51 \* Participación Distrital en Plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004, y el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado parcialmente por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, en la adopción del presente Plan Parcial, si se configuran hechos generadores de plusvalía por incremento de edificabilidad, tal como consta en el estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 15 de Diciembre de 2016, elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación. (...)

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente y previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

##### **10.1.2 DELINEACIÓN URBANA**

El solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto **AGRUPACION**



**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón*

Y SIETE MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$356.477.000.00\*\*) M/CTE.

## **ARTICULO 11.**

### **OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo **PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y Artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

#### **11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.**

Es el encargado de ejecutar las obras de urbanismo descritas en el artículo 38 del Decreto 576 DE 2015, con las especificaciones técnicas y en los tiempos requeridos para la habilitación del suelo útil son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

1. Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, control ambiental, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 190 de 2004, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia.

Para efectos de la entrega al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y escrituración a nombre del Distrito Capital de las áreas de cesión, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que lo modifique o sustituya.

2. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD).

3. Diseñar y ejecutar las obras sobre las zonas de reserva vial de las Avenidas Boyacá y Centenario que garanticen la accesibilidad al Plan Parcial.

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón*

4. Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las normas del Decreto Distrital 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
5. Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
6. Ejecutar las obras, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
7. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
8. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
9. Implementar las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.
10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
11. Cumplir con la obligación de suelo útil destinado a Vivienda de Interés de Interés Prioritario, de conformidad con lo previsto en este decreto.
12. Cumplir con las recomendaciones establecidas por el IDIGER para adelantar procesos de urbanismo y construcción.
13. Cumplir con la totalidad de obligaciones Urbanísticas, arquitectónicas y de Cargas y beneficios establecidas en el decreto 576 de 2015 y 208 de 2017.
14. En caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar

atlas Ca  
Que



**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón

un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

**PARÁGRAFO 1.** Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aún cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.

**PARÁGRAFO 2.** El urbanizador de la unidad de gestión o actuación urbanística 1, deberá adecuar, a través de las obras de urbanismo que sean necesarias, los accesos desde la Avenida Centenario y Avenida Boyacá, para garantizar la accesibilidad del plan parcial.

**PARÁGRAFO 3.** La obligación derivada del pago compensatorio ante el IDRD para el cumplimiento del estándar de espacio público, hace parte de las obligaciones del urbanizador de la Unidad de Gestión 1, conforme a lo indicado en el artículo 48 del presente decreto.

**Normatividad sobre Sismo Resistencia.** Adicionalmente a los requisitos establecidos para la urbanización en zonas de amenaza por inundación señalados en el concepto técnico 5850 del 22 de Junio de 2010, con el radicado SDP 1-2010-28894 de 8 de julio de 2010 y FOPAE No. 2010EE7677 O del 7 de julio de 2010, las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010, modificado por el Decreto Nacional 2525 de 2010, al Decreto Distrital 523 de 2010 y a las normas que los reglamenten, modifiquen, adicione o sustituyan.

**ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.
- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantará un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3), se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón*

presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del

Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**PARAGRAFO:** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico. Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador.

#### **ARTICULO 13. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR.**

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación, en los términos que establece el el Artículo 2.2.6.1.4.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción



**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón***

de una estructura de más de 3000 m<sup>2</sup> de área.

- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a 3000 m<sup>2</sup> de área.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital, sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes.
- En el evento en que la solicitud de la Licencia de Construcción incluya el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Al hacer uso del beneficio de mayor edificabilidad por cesiones adicionales previstas en el Artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, se acogen al pago de compensación de cesiones públicas para parques y equipamientos, deberá cancelar en valor indicado en la resolución 140 de 2017 expedida por el IDRD dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

**PARAGRAFO:** El Titular de la Licencia deberá cumplir con las obligaciones Urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con ocasión de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas en el presente Numeral, constituye incumplimiento de la Licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 2 de la Ley 810 de 2003.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos

**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72-85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón***

naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de Abril 21 de 2005.

#### **ARTICULO 14.**

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador

Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de modificación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No.18-3-0331.
- Los Planos del Proyecto Urbanístico del Desarrollo denominado **ETAPA 2 PROCABLES (unidad de gestión 1 etapas 1 – 2 – 3)**, aprobados bajo el número de archivo **CU3F21/4-04** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No.18-3-0331.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución.
- Hacen parte del presente acto treinta y ocho (38) planos arquitectónicos, memoria de cálculos, estudio de suelos, planos estructurales.

#### **ARTICULO 15. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.**

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el





**REFERENCIA: 18-3-0331**

**RESOLUCIÓN: RES 18-3-0915 de 04-09-2018**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75**, Localidad de Fontibón*

solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

**ARTICULO 16.**

**LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.**

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
  - Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
  - El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
  - El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes

**ARTICULO 17.** Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR D en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

BOGOTÁ

REFERENCIA: 18-3-0331

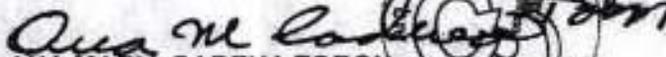
RESOLUCION: RES 18-3-0915 de 04-09-2018

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACION RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón**

**ARTICULO 18.** Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

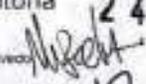
**ARTICULO 19.** La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaria Distrital de Planeación –SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem)

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

  
ANA MARIA CADENA TOBON  
Curadora Urbana No. 3  
Bogotá D.C.



Fecha de Ejecutoria **24 OCT 2018**

Aprobó:  Dr. Martín Acevedo  
Abogado  
Aprobó:  Ing. Néstor Bonilla Cárdena  
Coordinadora de Urbanismo  
Aprobó:  Ing. Luis Fernando Salazar  
Ingeniero  
Proyecto:  Arq. Jaime Andrés Delgado  
Arquitecto de Urbanismo



Referencia: Expediente 11001-3-19-0928

**RESOLUCION No. 11001-3-19-1385 del 08-08-2019**

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida mediante la Resolución No.RES17-3-0789 del 22 de Junio de 2017 de la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3) ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la etapa 1 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3) de la localidad de Fontibón, este Despacho expidió a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A con NIT.830012053-3 representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 la Licencia de Urbanización concedida mediante No. RES.17-3-0789 del 22 de Junio de 2017, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el día 13 de julio de 2017.

Que como urbanizador responsable de la ejecución de las obras de construcción figura el Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y Matrícula Profesional No.68202-61721.

Que la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A con NIT.830012053-3 en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO ELIMARC-URABNIZADORA MARIN VALENCIA, presentó mediante apoderado y con radicación No.11001-3-19-0928 del 26 de julio de 2019, solicitud de prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Urbanización concedida mediante No. RES 17-3-0789 del 22 de Junio de 2017.

Que el Decreto 1077 de 2015, que sirvió de sustento para la expedición de la licencia que se prorroga, en su artículo 2.2.6.1.2.4.1 establece que las licencias de construcción podrán prorrogarse por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, formulando la solicitud dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de las obras.



RESOLUCION No. 11001-3-19-1385 del 08-08-2019

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida mediante la Resolución No.RES17-3-0789 del 22 de Junio de 2017 de la etapa 1 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3) ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.

Que el 21 de julio de 2016 fue expedido el Decreto 1197 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con los requisitos de solicitud, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prorrogas".

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1197 de 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley y el Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y Matrícula Profesional No.68202-61721, en calidad de urbanizador responsable, certificó mediante escrito anexo al expediente el 26 de junio de 2019, que las obras autorizadas Licencia de Urbanización concedida mediante No. RES 17-3-0789 del 22 de Junio de 2017, se encuentran iniciadas.

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN,

**RESUELVE**

**ARTICULO 1º** Conceder a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A con NIT.830012053-3 en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO ELIMARC-URABNIZADORA MARIN VALENCIA representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360, la prórroga al término de vigencia de Licencia de Urbanización concedida mediante No. RES 17-3-0789 del 22 de Junio de 2017, expedida por este Despacho para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la Etapa 1 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3) de la localidad de Fontibón, por un término de ~~doce~~ (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el día 13 de Julio de 2017 según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 2013 de 2017.

**PARAGRAFO** Hace parte de la presente Resolución la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor Responsable. (Artículo 5 del Decreto 1197 de 2016).

**ARTICULO 2º** La presente prorroga rige a partir del 13 de julio de 2019.

**ARTICULO 3º** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Urbanización concedida mediante No. RES 17-3-0789 del 22 de Junio de 2017, se mantienen vigentes y no se modifican.



**RESOLUCIÓN No. 11001-3-19-1385 del 08-08-2019**

*Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida mediante la Resolución No.RES17-3-0789 del 22 de Junio de 2017 de la etapa 1 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3) ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.*

**ARTICULO 4º** La presente Resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación. (Artículo 76 Ibídem).

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los

*Ana Maria Cadena Tobon*  
**ANA MARIA CADENA TOBÓN**  
Curadora Urbana 3



**María Cristina Arenas Guevara**  
Directora Jurídica

Elaboró: JRG

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los **20 AGO 2019**

*(Faint handwritten notes)*





### DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación: 11001-3-19-0928  
Trámite: PRORROGA LICENCIA DE URBANISMO  
Dirección Predio: AC 17 72 75(ACTUAL) / AC 17 72 75(ACTUAL) / AC 17 72 75(ACTUAL)  
Acto Administrativo: 11001-3-19-1385  
Propietario: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A

En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha Martes, 20 de Agosto 2019, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: 11001-3-19-1385 con fecha de expedición correspondiente al inmueble ubicado en la AC 17 72 75(ACTUAL) / AC 17 72 75(ACTUAL) / AC 17 72 75(ACTUAL), a TRIANA PINTO GERMAN ANDRÉS identificado(a) con c.c./NIT: 71954828 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y el de la apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.

  
EL NOTIFICADO

  
EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria  SI  NO



REFERENCIA: 11001-3-21-0513

**RESOLUCIÓN NO. 11001-3-21-1169 DEL 19 DE AGOSTO DE 2021**

Por la cual se concede una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, expedida por la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta **ADA MONTILLA GUERRERO**, para la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus modificatorios, el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que para los predios ubicados en la AC 17 72 85 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1908512 y AC 17 72 75 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1111907, de la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), de la localidad de Fontibón, la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta **ADA MONTILLA GUERRERO**, expidió Licencia de Urbanización mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 13 de julio de 2017, a la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S. A., con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.280.360.

Que mediante Resolución No. 11001-3-19-1385 del 8 de agosto de 2019 y fecha de ejecutoria 20 de agosto de 2019, este despacho concedió prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, ejecutoriada el 13 de julio de 2017.

Que, el 22 de mayo de 2020, fue expedido el Decreto 691 que considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual queda así:



*Por la cual se concede una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, expedida, por la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta ADA MONTILLA GUERRERO, para la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.*

*"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes".*

Que la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017 y ejecutoriada el 13 de julio de 2017, se encontraba vigente hasta el 13 de julio de 2019; a su vez, en virtud de la prórroga concedida el 8 de agosto de 2019, su vigencia se extendió hasta el 13 de julio de 2020. No obstante, con ocasión de la anterior disposición, se amplió automáticamente su vigencia por el término de nueve (9) meses, contados a partir de su vencimiento, por lo cual, la citada licencia se encontraba vigente hasta el 13 de abril de 2021.

Que la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S. A., con NIT. 830.012.053-3, fideicomitente del fideicomiso ELIMARC-URBANIZADORA MARIN VALENCIA, presentó, a través de apoderado, con radicación No. 11001-3-21-0513 del 29 de abril de 2021, solicitud de revalidación de la Licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017.

Que como urbanizador responsable del proyecto figura el ingeniero civil **CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, portador de la matrícula profesional No. 68202-61721 STD.

Que el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, señala:

*"(...) el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:*

*(...)*

*1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%). (...)"*

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, junto con la solicitud presentada el 29 de abril de 2021, se anexó escrito con el cuadro de áreas, donde se especifica un área ejecutada durante la vigencia de la



Continuación Resolución N° 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021

Por la cual se concede una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES-17-3-0789 del 22 de junio de 2017, expedida, por la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta ADA MONTILLA GUERRERO, para la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.

licencia objeto de revalidación del equivalente al 51%, y un porcentaje por ejecutar, durante la revalidación, del 49%.

Área aprobada M <sup>2</sup>	Área ejecutada M <sup>2</sup>	Área por ejecutar en revalidación M <sup>2</sup>
109.186,13	55.684,93	53.501,20
100%	51%	49%

Que según lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros.

Que, consultados los actuales Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-2029387, 50C-2029388 y 50C-2029389 de los predios de la AC 17 72 75 / CL 17 72 85, CL 16 C 78 53 y KR 74 16 D 56, respectivamente, de la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES, se tiene que se encuentran inscritos para efecto plusvalía.

Que los artículos 2.2.5.1.2, 2.2.5.1.7 y 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 disponen:

**ARTÍCULO 2.2.5.1.2 Participación en plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en el presente decreto, para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

**ARTÍCULO 2.2.5.1.7 Pago de participación de plusvalía.** Para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de inmuebles beneficiados por el efecto de plusvalía, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado demuestre el pago de la participación en la plusvalía correspondiente al área autorizada.

**ARTÍCULO 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias.** Modificado por el Decreto 2218 de 2015 El pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

Por la cual se concede una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, expedida, por la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta ADA MONTILLA GUERRERO, para la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

**PARÁGRAFO 1.** Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.

(...)

**PARÁGRAFO 3.** El pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En trámites de licencia urbanísticas, el pago del tributo solo es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía. En consecuencia, cuando se trate de licencias de construcción en las modalidades de modificación, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición no es exigible el tributo, toda vez que se conserva el uso y edificabilidad del inmueble en las condiciones con que fue aprobado. Resultado fuera del original

Que, teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con las anotaciones de los citados folios de matrícula inmobiliaria del predio objeto de solicitud, mediante oficio No. CE 21-3-03466 de fecha 10 de mayo de 2021, se requirió a la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S. A., fideicomitente del fideicomiso ELIMARC-URBANIZADORA MARIN VALENCIA, a través de su apoderado, que acreditara el pago de plusvalía para la expedición de la nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada.

Que, el 28 de mayo de 2021, la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S. A., fideicomitente del fideicomiso ELIMARC-URBANIZADORA MARIN VALENCIA, por medio de su representante legal, CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ, aportó Resolución No. 07666 del 25 de junio de 2018, proferida por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, "Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Procables" adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón", así como comunicación 2020EE46497 del 18 de diciembre de 2020, de la misma entidad, con el fin de aclarar que el hecho generador fue aplicado a los folios de matrícula inmobiliaria de



Continuación Resolución N° 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021

Por la cual se concede una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, expedida, por la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta ADA MONTILLA GUERRERO, para la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.

mayor extensión, por lo cual, todas las matrículas inmobiliarias provenientes de estas también quedaron grabadas con la misma anotación.

Que, mediante oficio con radicado No. 001464 del 6 de julio de 2021, la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S. A., fideicomitente del fideicomiso ELIMARC-URBANIZADORA MARIN VALENCIA, por medio de su representante legal, CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ, solicitó la suspensión de términos del expediente 11001-3-21-0513, por treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 491 de 2020. Esto, debido a que se esperaba la respuesta de la Secretaría Distrital de Hacienda, sobre los diferentes momentos de exigibilidad para el pago de plusvalía.

Que mediante Auto de suspensión de términos No. 11001-3-21-0919 del 7 de julio de 2021, este despacho accedió a la solicitud anteriormente referenciada

Que el 18 de agosto de 2021, se presentó oficio emitido por la Secretaría de Planeación, suscrito por OMAR ROLANDO RODRÍGUEZ TORRES, de la Dirección de Economía Urbana, No. 2-2021-45201, en el que expresamente señala:

*"Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo en cita (Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015), las Revalidaciones no son momento de exigibilidad del gravamen del efecto plusvalía teniendo en cuenta que las mismas son expedidas para que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida y la misma no incluye cambio de uso ni incremento en la edificabilidad a lo aprobado en la gestión inicial."* Subrayado fuera del original

Que, adicionalmente, de conformidad con el numeral 1° del artículo 13 del Decreto Distrital No. 803 de 2018, la participación en la plusvalía solo será exigible al propietario del inmueble del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía cuando se presente solicitud de licencia de urbanización o construcción y, en consecuencia, para la expedición de las licencias de construcción deben acreditar el pago del gravamen de plusvalía.

Que así las cosas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1197 del 21 de julio de 2016, antes citado, la solicitud de revalidación cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley, y el ingeniero civil CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ, presentó, como ya se indicó, el cuadro de áreas en donde se evidenció lo ejecutado durante la licencia objeto de revalidación, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la presente revalidación, y certificó que las obras autorizadas mediante la Licencia de Urbanización correspondiente a la Resolución No.

Urbanización

Continuación Resolución N° 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021

*Por la cual se concede una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, expedida, por la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta ADA MONTILLA GUERRERO, para la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.*

RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017 y ejecutoria el 13 de julio de 2017, prorrogada mediante Resolución No. 11001-3-19-1385 del 8 de agosto de 2019, se encuentran ejecutadas en un 51%.

Que, según lo dispuesto en el concepto No. 2016EE180436 de fecha 15 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaria de Hacienda Distrital, no se exige acreditación del Impuesto de Delineación Urbana para los trámites de revalidación.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, arquitecta ANA MARIA CADENA TOBON,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°** Conceder una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, a la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S. A., con NIT. 830.012.053-3, fideicomitente del fideicomiso ELIMARC-URBANIZADORA MARIN VALENCIA, representada legalmente por CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, para culminar las obras y actuaciones autorizadas mediante Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017 y ejecutoria el 13 de julio de 2017, prorrogada mediante Resolución No. 11001-3-19-1385 del 8 de agosto de 2019, otorgada para los predios ubicados en la AC 17 72 85 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1908512 y AC 17 72 75 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1111907, de la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), de la localidad de Fontibón, actualmente con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-2029387, 50C-2029388 y 50C-2029389 de los predios de la AC 17 72 75 / CL 17 72 85, CL 16 C 78 53 y KR 74 16 D 56, respectivamente.

**PARÁGRAFO 1°** Hace parte de la presente resolución, la certificación expedida por el urbanizador responsable (artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

**ARTÍCULO 2°** El término de la vigencia de la nueva Licencia de Urbanización que se concede por una sola vez, en virtud de la revalidación solicitada, es de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del

Maria  
Cadena  
Tobon  
Secretaria



Continuación Resolución N° 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021

*Por la cual se concede una nueva Licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, expedida, por la entonces Curadora Urbana 3 (P), arquitecta ADA MONTILLA GUERRERO, para la etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1-2-3), para los predios ubicados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.*

presente acto administrativo, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la Licencia objeto de revalidación, toda vez que el proyecto mantiene las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente.

**ARTÍCULO 3º** Se mantienen las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, contenidas en la Licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017 y ejecutoria el 13 de julio de 2017, prorrogada mediante Resolución No. 11001-3-19-1385 del 8 de agosto de 2019.

**ARTÍCULO 4º** La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020, contra la cual procede el recurso de reposición ante este despacho y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (art. 76 del CPACA). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto en la Ley 1437 de 2011.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
  
**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**  
 Curadora Urbana 3

Revisó: María Claudia Ardila Morales - Directora Jurídica  
 Elaboró: William Andrés Alean C. - Abogado

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día 02 SEP 2021

ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 3

**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

Radicación: 11001-3-21-0513  
Trámite: REVALIDACION LICENCIA DE URBANISMO  
Dirección Predio: AC 17 72 75(ACTUAL) / AC 17 72 75(ACTUAL) / AC 17 72 75(ACTUAL)  
Acto Administrativo: 11001-3-21-1169  
Propietario: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha Jueves, 02 de Septiembre 2021, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: 11001-3-21-1169 con fecha de expedición correspondiente al inmueble ubicado en la AC 17 72 75(ACTUAL) / AC 17 72 75(ACTUAL) / AC 17 72 75(ACTUAL), a TRIANA PINTO GERMAN ANDRÉS identificado(a) con c.c./NIT: 79954828 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y el de la apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días siguientes a ella.

Iguualmente se le hace entrega copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.

  
\_\_\_\_\_  
EL NOTIFICADO

  
\_\_\_\_\_  
EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria  SI  NO



Referencia No. 22-3-0719

**RESOLUCIÓN NO. 11001-3-22-1524 DEL 28 DE JUNIO DE 2022**

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, expedida por este despacho, "Por la cual se concede la la (sic) Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ZAJARI** ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la **AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.**"

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto 670 de 2017 y,

**CONSIDERANDO**

Que, para los predios de la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 (Actual) con matrícula inmobiliaria No. 50N-1908512 y No. 50C-1111907, de la localidad de Fontibón, esta Curadora Urbana profirió la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, mediante la cual concedió Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, así como Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ZAJARI**, en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, y estableció las obligaciones a cargo del constructor responsable, con vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 24 de octubre de 2018, a Urbanizadora Marín Valencia S. A., con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360.

Que, el 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVID-19, fue expedido el Decreto 691, el cual considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedó así:

**"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO.** Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes".



*Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, expedida por este despacho, "Por la cual se concede la la (sic) Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3), se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ZAJARI ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón."*

Que, en virtud de la anterior disposición, la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, ejecutoriada el 24 de octubre de 2018, se encontraba vigente hasta el 24 de octubre de 2021 y, al ampliarse automáticamente nueve (9) meses el término de vigencia contados a partir de su vencimiento, la citada licencia cuenta con vigencia hasta el 24 de julio de 2022.

Que, Urbanizadora Marín Valencia S. A., con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso A8 – Urbanizadora Marín Valencia, así como del Fideicomiso Elimarc – Urbanizadora Marín Valencia, mediante apoderado y con referencia No. 22-3-0719 del 6 de junio de 2022, dentro de la oportunidad legal, presentó solicitud de prórroga al término de vigencia de la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, ejecutoriada el 24 de octubre de 2018, vigente hasta el 24 de julio de 2022.

Que como constructor responsable de la ejecución de las obras de urbanismo y de construcción figura el ingeniero civil César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, portador de la matrícula profesional No. 68202-61721.

Que el Decreto 1077 de 2015, que sirvió de sustento para la expedición de la licencia que se prorroga, en su artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, indica que las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, entendida esta como la ampliación del término de vigencia de la misma.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2020 adicionó el párrafo 4° al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, según el cual las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deberán resolverse dentro del término de vigencia de las mismas.

Que, asimismo, el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, como sigue:

*\*ARTÍCULO 27. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.4.1 de la Subsección 4 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónense los párrafos 4 y 5, los cuales quedarán así:*

**ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. (...)**

*La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.  
(...)\**





Continuación Resolución No. 11001-3-22-1524 del 28 de junio de 2022

*Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, expedida por este despacho, "Por la cual se concede la (sic) Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3), se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ZAJARI ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón."*

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, y el ingeniero civil César Augusto Gómez Rodríguez, en su condición de constructor responsable, certificó, bajo gravedad de juramento, que se encuentran iniciadas las obras autorizadas en la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, ejecutoriada el 24 de octubre de 2018, vigente hasta el 24 de julio de 2022.

Que, en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. **ANA MARIA CADENA TOBON**,

### RESUELVE

**ARTICULO 1º** Conceder a Urbanizadora Marín Valencia S. A., con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso A8 – Urbanizadora Marín Valencia, así como del Fideicomiso Elimarc – Urbanizadora Marín Valencia, prórroga al término de vigencia de la Resolución 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2019, mediante la cual esta Curadora Urbana concedió Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado **PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 – 2 – 3)**, así como Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ZAJARI**, en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, y estableció las obligaciones a cargo del constructor responsable, para los predios de la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 (Actual) con matrícula inmobiliaria No. 50N-1908512 y No. 50C-1111907, actualmente con matrícula inmobiliaria No. 50C-2079122, No. 50C-2079123 y No. 50C-2079124, de la localidad de Fontibón, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia de construcción mencionada, ejecutoriada el 24 de octubre de 2018, vigente hasta el 24 de julio de 2022, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

**PARÁGRAFO** Hace parte de la presente Resolución la certificación de iniciación de obras presentada por el constructor responsable en cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTICULO 2º** La presente prórroga rige a partir del **25 de julio de 2022**.



Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, expedida por este despacho, "Por la cual se concede la (sic) Licencia de Urbanización para la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 - 2 - 3), se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para la primera etapa del proyecto denominado AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ZAJARI ubicado en la manzana 7 de la etapa 2 de la misma urbanización, se establecen las obligaciones a cargo del constructor responsable para el predio ubicado en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón."

**ARTÍCULO 3°** Se mantienen vigentes y no se modifican las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Resolución RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, ejecutoriada el 24 de octubre de 2018.

**ARTÍCULO 4°** La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4 del Decreto 491 de 2020 y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (conforme al artículo 76 del CPACA).

En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
  
**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**  
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C.

Revisó: Augusto Gómez Sánchez – Director Jurídico  
Elaboró: William Andrés Alean C. – Abogado 

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día 13 JUL 2022





REFERENCIA: 11001-3-22-0806

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-2897 del 27 de Diciembre de 2022**

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 - Etapa 1), en cuanto a redistribuir la Etapa 1 en Etapas 1A, 1B y 1C, para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1516 de 2016, y el Decreto Distrital 260 de 2017.

**CONSIDERANDO**

Que mediante radicación No. 11001-3-22-0806 radicado en legal y debida forma el 15 de Julio de 2022, el Señor GOMEZ RODRIGUEZ CESAR AUGUSTO, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 91.280.360 de Bucaramanga en calidad de Representante Legal de la Sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., con N.I.T. 830012053-3 y el Señor SCHWITZER SABOGAL FRANCISCO JOSE con Cédula de Ciudadanía N° 93'389.382 en calidad de Representante Legal de la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso Denominado ELIMARC-URBANIZACION con N.I.T. N° 860531315-3 titulares de los predios de conformidad con la información inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2029390, 50C-2029391, 50C2029392, 50C2029393, 50C2029394, 50C2029395, 50C2029396, 50C2029397, 50C2029398, 50C2029408, 50C2029409, 50C2029410, 50C2029411, 50C2029412, 50C2029413, 50C2029399, 50C 2029400, 50C2029401, 50C2029402, 50C2029403, 50C2029404, 50C2029405, 50C2029406, 50C2029407, 50C2029414, 50C 2029415, 50C2029416 y 50C2029417 predios con nomenclaturas urbanas AC 17 72 85 (ACTUAL) y AC 17 72 75 (ACTUAL), Chips AAA0273YKAF, AAA0273YJZE, AAA0273YJYN, AAA0273YKOE, AAA0273YKPP, AAA0273YKNN, AAA0273YKBR, AAA0273YJXS, AAA0273YKTO, AAA0273YKCX, AAA0273YKRU, AAA0273YKFT, AAA0273YKEA, AAA0273YJUH, AAA0273YJNX, AAA0273YKMS, AAA0273YKWF, AAA0273YKKL, AAA0273YJPA, AAA0273YJTD, AAA0273YJSY, AAA0273YJRJ, AAA0273YKYX, AAA0273YJOM, AAA0273YKJH, AAA0273YKUJ, AAA0273YKDM, AAA0273YKSK solicitaron ante ésta Curaduría Urbana Modificación de la Licencia de urbanismo Vigente en cuanto a la redistribución de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1, 2 y 3), otorgada mediante la resolución No. 11001-3-21-1169, expedida el 19 de agosto de 2021 por la Curaduría Urbana 3. D.C.

Que mediante radicación No.17-3-0526 del 16 de Marzo de 2017, el Señor GOMEZ RODRIGUEZ CESAR AUGUSTO, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 91.280.360 de Bucaramanga en calidad de Representante Legal de la Sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., con N.I.T. 830012053-3 y el Señor SCHWITZER SABOGAL FRANCISCO JOSE con Cédula de Ciudadanía N° 93'389.382 en calidad de Representante Legal de la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso Denominado ELIMARC-URBANIZACION con N.I.T. N° 860531315-3 titulares de los predios de conformidad con la información inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-1908512 y 50C-1111907 activos para dicha fecha, predios con nomenclaturas urbanas AC 17 72 85 (ACTUAL) y AC 17 72 75 (ACTUAL), Chips AAA00243NRFZ y AAA0148LJSY, solicitaron ante ésta Curaduría Urbana La aprobación del Proyecto General y Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1, 2 y 3)

Que mediante Resolución No. RES 17-3-0789 expedida el 22 Junio de 2017 y ejecutoriada el 13 de Julio de 2017, este Despacho aprobó el Proyecto Urbanístico General y se concedió la Licencia de Urbanización de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 Etapas 1 - 2 - 3), se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable; para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-19-1385, expedida el día 8 de agosto de 2019, ejecutoriada el día 20 de agosto de 2019, este Despacho concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización, concedida mediante la Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del Desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1, Etapas 1, 3 y 3), de la Localidad de Fontibón.

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-1169, expedida el día 19 de agosto de 2021, ejecutoriada el día 02 de septiembre de 2021, este Despacho concedió una nueva licencia de Urbanización, en virtud de la revalidación solicitada, por una sola vez para culminar las obras y

REFERENCIA: 11001-3-22-0806

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2897 del 27 de Diciembre de 2022

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 - Etapa 1), en cuanto a redistribuir la Etapa 1 en Etapas 1A, 1B y 1C, para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.

actuaciones autorizadas en la licencia de Urbanización concedida mediante Resolución No. RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017 de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del Desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1, Etapas 1, 3 y 3), de la Localidad de Fontibón.

Que los predios objeto de la solicitud de Licencia, se encuentran localizados en la Unidad de Planeamiento Zonal No.112 Granjas de Techo reglamentada por el Decreto Distrital 622 de 2006, y se localizan en el Sector Normativo 2, Subsector de uso Único, Subsector de edificabilidad Único, identificado como Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple, con asignación de Tratamiento de Desarrollo.

Que para los predios citados, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 — Plan de Ordenamiento Territorial — y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Que mediante la Resolución 2348 del 30 de diciembre de 2010, se adoptaron las determinantes para la formulación del Plan Parcial "PROCABLES", ubicado en la localidad de Bosa.

Que mediante Resolución N 1107 del 18 de septiembre de 2015, se emitió concepto Favorable de viabilidad del proyecto de formulación del Plan Parcial "PROCABLES".

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficios remitidos por correo certificado el 20 de septiembre de 2022, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno al respecto.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1, Etapas 1, 2 y 3), objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dichos Planos los Nos. CU3F21/4-06, CU3F21/4-07 y CU3F21/4-08.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación al proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

#### RESUELVE:

##### ARTICULO 1°

Aprobar la modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de la etapa 1 de la unidad de gestión 1 del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1, 2 y 3) para para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón, contenida en la Resolución No. 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021, la cual consiste en la redistribución de la etapa 1 en etapas 1A, 1B Y 1C.

##### ARTICULO 2°

##### ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO DE MODIFICACION DE LA ETAPA 1 DE LA UNIDAD DE GESTION 1

Adoptar como Planos que contienen la Modificación Licencia de Urbanismo Vigente de la etapa 1 del proyecto Urbanístico del desarrollo urbanístico Denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 etapas 1A, 1B Y 1C ) los planos identificados con los números CU3 F21/4-06, CU3F21/4-07 y CU3F21/4-08 en dos (2) originales uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones



REFERENCIA: 11001-3-22-0806

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2897 del 27 de Diciembre de 2022

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 - Etapa 1), en cuanto a redistribuir la Etapa 1 en Etapas 1A, 1B y 1C, para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.

efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No. H-36, H37, H 46 y H47 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, y a la Curaduría Urbana No. 3 que incluya las siguientes notas en los Planos:

Plano CU3F21/4-00

"ESTE PLANO FUE ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL PLANO N° CU3F21/4-06."

Plano CU3F21/4-01

"ESTE PLANO FUE ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL PLANO N° CU3F21/4-07."

Plano CU3F21/4-02

"ESTE PLANO FUE ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL PLANO N° CU3F21/4-08."

### ARTICULO 3º AREAS GENERALES MODIFICACION

AREA BRUTA TOTAL ETAPA 1:	109.186,13 MTS2
AREA BRUTA ETAPA 1A (PREDIO SEGREGADO):	46.806,29 MTS2
AREA BRUTA ETAPA 1B (PREDIO SEGREGADO):	34.890,81 MTS 2
AREA BRUTA ETAPA 1C (PREDIO SEGREGADO):	27.489,03 MTS 2

### CUADRO DE AREAS ETAPA 1 (PREDIO SEGREGADO).

	ETAPA 1			TOTAL
	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	
SUELO BRUTO	46.806,29	34.890,81	27.489,03	109.186,13
TOTAL RESERVA VIAL	2.558,96	1.322,90	422,62	4.304,48
RESERVA T1	-	1.322,90	-	1.322,90
RESERVA T2	280,09	-	-	280,09
RESERVA T3	1.883,61	-	-	1.883,61
RESERVA T4	384,56	-	-	384,56
RESERVA T5	-	-	312,57	312,57
RESERVA T6.1	-	-	-	-
RESERVA T6.2	-	-	-	-
RESERVA T6.3	10,70	-	-	10,70
RESERVA T6.4	-	-	110,05	110,05
RESERVA T6.5	-	-	-	-
RESERVA T7	-	-	-	-
AREA NETA CALCULO EDIFICABILIDAD	41.510,34	40.940,26	22.431,05	104.881,65
TOTAL CONTROL AMBIENTAL	1.085,34	1.330,99	592,82	3.009,15
CONTROL AMBIENTAL 1	-	1.330,99	-	1.330,99
CONTROL AMBIENTAL 2	1.085,34	-	-	1.085,34
CONTROL AMBIENTAL 3	-	-	515,15	515,15

REFERENCIA: 11001-3-22-0808

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2897 del 27 de Diciembre de 2022

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 - Etapa 1), en cuanto a redistribuir la Etapa 1 en Etapas 1A, 1B y 1C, para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.

CONTROL AMBIENTAL 4.1	-	-	77,67	77,67
CONTROL AMBIENTAL 4.2	-	-	-	-
CONTROL AMBIENTAL 4.3	-	-	-	-
AREA NETA CALCULO DE CESIONES	40.425,00	39.609,27	21.838,23	101.872,50
CESION PARQUES EXIGIDO 17%	6.872,25	6.733,58	3.712,50	17.318,33
CESION EQUIPAMIENTO EXIGIDO 8%	3.234,00	3.168,74	1.747,06	8.149,80
TOTAL CESIONES EXIGIDAS 25%	10.106,25	9.902,32	5.459,56	25.468,13
TOTAL CESION PARQUES PROPUESTOS	5.443,90	3.548,47	-	8.992,37
ZONA VERDE 1	-	1.383,69	-	1.383,69
ZONA VERDE 2	-	-	-	-
ZONA VERDE 3.1	-	-	-	-
ZONA VERDE 3.2	-	-	-	-
ZONA VERDE 4	3.770,81	-	-	3.770,81
ZONA VERDE 5	1.673,09	-	-	1.673,09
ZONA VERDE 6	-	2.164,78	-	2.164,78
TOTAL CESION EQUIPAMIENTO PRO- PUESTO	-	12.140,98	-	12.140,98
EQUIPAMIENTO 1	-	7.591,02	-	7.591,02
EQUIPAMIENTO 2	-	4.549,96	-	4.549,96
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	11.629,96	7.984,68	9.322,13	28.936,77
VIA V-5A	-	-	-	-
VIA V-6A (1.1)	-	2.270,31	-	2.270,31
VIA V-6A (1.2)	2.354,34	-	-	2.354,34
VIA V-6A (1.3)	-	-	3.406,71	3.406,71
VIA V-6A (2.1)	-	1.770,88	-	1.770,88
VIA V-6A (2.2)	2.120,65	-	-	2.120,65
VIA V-6A (2.3)	-	-	3.900,67	3.900,67
VIA V-6A (3)	1.475,88	-	-	1.475,88
VIA V-6A (4)	-	-	1.487,29	1.487,29
VIA V-6A (5)	-	1.782,61	-	1.782,61
VIA V-6 (1.1)	-	1.339,88	-	1.339,88
VIA V-6 (1.2)	1.190,41	-	-	1.190,41
VIA V-6 (2)	-	-	-	-
VIA V-7A (1)	691,64	-	-	691,64





REFERENCIA: 11001-3-22-0806

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-2897 del 27 de Diciembre de 2022**

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 - Etapa 1), en cuanto a redistribuir la Etapa 1 en Etapas 1A, 1B y 1C, para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.

VIA V-7A (2)	691,43	-	-	691,43
VIA V-7A (3)	1.530,68	-	-	1.530,68
VIA V-7A (4)	1.574,93	-	-	1.574,93
VIA PEATONAL V-9 (1)	-	652,07	-	652,07
VIA PEATONAL V-9 (2)	-	-	527,46	527,46
BICI CARRIL ZV-1	-	268,93	-	268,93
<b>AREA UTIL</b>	<b>23.351,14</b>	<b>15.935,14</b>	<b>12.516,10</b>	<b>51.802,38</b>

MANZANA 1		15.935,14		15.935,14
MANZANA 2	11.818,56			11.818,56
MANZANA 3			12.516,11	12.516,11
MANZANA 4				-
MANZANA 5				-
MANZANA 6 V.I.P.	11.532,58			11.532,58
MANZANA 7				-

	AREA UTIL	A.N.U.	I.O	I.C.	I.C.	I.C.	AREA BRUTA
	51.802,39	104.881,65	0,28	2,48	2,49	1,00	109.196,13
MANZANA 1	15.935,14	32.263,06	9.033,86	80.012,40			33.587,18
MANZANA 2	11.818,56	23.928,43	6.699,96	59.342,52			24.910,49
MANZANA 3	12.516,11	25.340,73	7.095,40		63.098,41		26.380,74
MANZANA 4	-	-	-				
MANZANA 5	-	-	-				
MANZANA 6 V.I.P.	11.532,58	23.340,42	6.537,84			23.340,42	24.307,72
MANZANA 7	-	-	-				

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos.CU3F21/4-06, CU3F21/4-07 Y CU3F21/4-08, que se adoptan mediante la presente Resolución

**ARTICULO 4º.**

Las demás normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones contenidas en la Resolución 17-3-0789 del 22 de Junio de 2017, Promulgada por la Res 11001-3-1385 del 8 de agosto de 2019 y Revalidada por la Resolución 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021 del desarrollo denominado PROCABLES (unidad de gestión 1 Etapas 1 - 2- 3) se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en la presente Resolución.

**ARTICULO 5º.** El término de vigencia de la presente Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, se mantiene conforme el Artículo 2 de la Resolución No. RES 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021 y ejecutoriada el 02 de septiembre de 2021.



REFERENCIA: 11001-3-22-0806

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2897 del 27 de Diciembre de 2022

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo denominado PROCABLES (Unidad de Gestión 1 - Etapa 1), en cuanto a redistribuir la Etapa 1 en Etapas 1A, 1B y 1C, para los predios localizados en la AC 17 72 85 y AC 17 72 75, Localidad de Fontibón.

ARTICULO 6°. La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA y contra ella procede el recurso de reposición ante este despacho y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (art. 76 del CPACA).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.



*Ana M. Cadena Tobon*  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON  
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

*Adolfo Gómez Ríos*  
Arq. Adolfo Gómez Ríos  
Arquitecto de Urbanismo.

Augusto Gómez  
Área Jurídica *PF*

Proyecto: Arq. Catalina Franco Vergara *CFV*

FECHA EJECUTORIA: 12 3 ENE 2023

**Expediente n.º 23-1-1612 del 14 de julio de 2023**

**Resolución n.º 11001-1-23-2161 del 28 de julio de 2023**

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la nueva licencia de urbanización en virtud de la revalidación otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021, para el predio de la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.**

**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que, en mi calidad de anterior Curadora Urbana 3, concedí la nueva licencia de urbanización en virtud de la revalidación mediante la Resolución n.º 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 2 de septiembre de 2021, a la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S. A., con NIT. 830.012.053-3, fideicomitente de los fideicomisos Elimarc-Urbanizadora Marín Valencia y A8-Urbanizadora Marín Valencia, para el predio de la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón.

Que, mediante la Resolución n.º 11001-3-22-2897 del 27 de diciembre de 2022, en mi calidad de anterior Curadora Urbana 3, autoricé la modificación de la nueva licencia de urbanización en virtud de la revalidación.

Que, con radicación n.º 23-1-1612 del 14 de julio de 2023, la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S. A., con NIT. 830.012.053-3, fideicomitente de los fideicomisos Elimarc-Urbanizadora Marín Valencia y A8-Urbanizadora Marín Valencia, presentó la solicitud de prórroga de la Resolución n.º 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021.

Que el constructor responsable de la ejecución de la Resolución n.º 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021 es el ingeniero civil César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía n.º 91280360 y matrícula profesional n.º 68202-61721STD.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso 2 del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el parágrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deban resolverse dentro de su término de vigencia inicial.



Por la cual se prórroga el término de vigencia de la nueva licencia de urbanización, otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021, para el predio de la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la nueva licencia de urbanización en virtud de la revalidación, otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021, para el predio de la AC 17 72 85 y AC 17 72 75 de la localidad de Fontibón, a la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S. A., con NIT. 830.012.053-3, fideicomitente de los fideicomisos Elimarc-Urbanizadora Marín Valencia y A8-Urbanizadora Marín Valencia, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Resolución n.º 11001-3-21-1169 del 19 de agosto de 2021 se mantienen.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Esta prórroga rige a partir del **2 de septiembre de 2023**.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** NOTIFIQUESE esta decisión en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta decisión, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón  
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Ejecutoriada en Bogotá, D. C., el 29 AGO 2023.

**ANA MARIA CADENA TOBÓN**  
Curadora Urbana 1



## DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación: 11001-23-1-1612  
Trámite: PRORROGA  
Dirección Predio: AC 17 72 85 Y AC 17 72 75(ACTUAL)  
Acto Administrativo: 11001-1-23-2161  
Propietario: MARVAL S.A.S.

En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha lunes 28 de Agosto 2023, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: 11001-1-23-2161 con fecha de expedición correspondiente al inmueble ubicado en la AC 17 72 85 Y AC 17 72 75(ACTUAL), a TRIANA PINTO GERMAN ANDRÉS identificado(a) con c.c./NIT: 79954828 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente,

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y al de la apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.

*German Andrés Triana*

EL NOTIFICADO

*[Firma]*

EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria  SI  NO

**Expediente n.º 11001-1-23-0761 del 26 de julio de 2023**

**Resolución n.º 11001-1-23-2303 del 24 de agosto de 2023**

Por la cual se concede una nueva licencia de urbanización y construcción, en virtud de la revalidación de la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, para los predios de la AC 17 72 75 y AC 17 72 85 de la localidad de Fontibón.

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.**

**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que en mi calidad de entonces Curadora Urbana 3 concedí la licencia de urbanización y construcción mediante la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018 con vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 24 de octubre de 2018, a la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S. A. S., con NIT. 830.012.053-3, para los predios de la AC 17 72 75 y AC 17 72 85 de la localidad de Fontibón.

Que la vigencia de la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018 se extendió por nueve (9) meses en virtud del Decreto 691 de 2020, que adicionó el párrafo transitorio del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, hasta el 24 de julio de 2022.

Que en mi calidad de anterior Curadora Urbana 3 prorrogué la vigencia de la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018 por doce (12) meses adicionales, mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1524 del 28 de junio de 2022, hasta el 24 de julio de 2023.

Que, con radicación n.º 11001-1-23-0761 del 26 de julio de 2023, la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S. A. S., con NIT. 830.012.053-3, fideicomitente de los fideicomisos Elimarc-Urbanizadora Marín Valencia y A8-Urbanizadora Marín Valencia, presentó la solicitud de revalidación de la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018.

Que el constructor responsable de la ejecución de la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018 es el ingeniero civil César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía n.º 91280360 y matrícula profesional n.º 68202-61721STD.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de revalidaciones conforme al inciso 4 del párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, que establece:



Por la cual se concede una nueva licencia de urbanización y construcción, en virtud de la revalidación de la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, para los predios de la AC 17 72 75 y AC 17 72 85 de la localidad de Fontibón

«Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga».

Que los requisitos de las solicitudes de revalidación de las licencias urbanísticas están previstos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, que dispone:

«**Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

(...)

5. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3.



Continuación Resolución n.º 11001-1-23-2303 del 24 de agosto de 2023

Por la cual se concede una nueva licencia de urbanización y construcción, en virtud de la revalidación de la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, para los predios de la AC 17 72 75 y AC 17 72 85 de la localidad de Fontibón

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses».

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 del 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, se aportó escrito con el cuadro de áreas del proyecto certificando el avance de ejecución de las obras de urbanismo, que indica:

Área aprobada	Área ejecutada	Área por ejecutar
19080,88 m <sup>2</sup>	9731,25 m <sup>2</sup>	9349,63 m <sup>2</sup>
100 %	51 %	49 %

Que, en cumplimiento de los requisitos de dicha disposición normativa, se aportó escrito con el cuadro de áreas del proyecto certificando el avance de ejecución de las obras de construcción, que indica:

Área aprobada	Área ejecutada	Área por ejecutar
19768,54 m <sup>2</sup>	19175,48 m <sup>2</sup>	393,06 m <sup>2</sup>
100 %	97 %	3 %

Que, según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros.

Que, una vez consultado el folio de matrícula inmobiliaria n.º 50C2079122 y 50C2079123, no se encuentra inscrito el efecto plusvalía para el predio.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, la solicitud de revalidación cumple los requisitos estipulados por cuanto se efectuó oportunamente y el ingeniero civil César Augusto Gómez Rodríguez aportó el cuadro de áreas en donde se evidenció lo ejecutado durante la licencia, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la presente revalidación.

Que, en virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,



Por la cual se concede una nueva licencia de urbanización y construcción, en virtud de la revalidación de la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, para los predios de la AC 17 72 75 y AC 17 72 85 de la localidad de Fontibón

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** CONCEDER una nueva licencia de urbanización y construcción en virtud de la revalidación solicitada por la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S. A. S., con NIT. 830.012.053-3, fideicomitente de los fideicomisos Elimarc-Urbanizadora Marín Valencia y A8-Urbanizadora Marín Valencia, para culminar las obras y actuaciones autorizadas por la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018, para los predios de la AC 17 72 75 y AC 17 72 85 de la localidad de Fontibón.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La certificación de avance de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Resolución n.º RES 18-3-0915 del 4 de septiembre de 2018 se mantienen.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El término de la vigencia de la nueva licencia urbanística que se concede por una sola vez, en virtud de la revalidación solicitada, es de treinta y seis (36) meses.

**ARTÍCULO TERCERO.** NOTIFICAR esta decisión en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO CUARTO.** INFORMAR que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta decisión, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
*Ana María Cadena Tobón*  
**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**  
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón *[Signature]*  
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez *[Signature]*

Ejecutoriada en Bogotá, D. C., el 01 SEP 2023